



## **Vous louez actuellement votre logement à Reims habitat dans une résidence en copropriété**

La place du locataire au sein de la copropriété et les spécificités de la réglementation peuvent susciter des interrogations quant aux relations quotidiennes entre un locataire et son bailleur.

Ce guide a pour vocation de vous apporter des informations pratiques sur le fonctionnement d'une copropriété et à vous aider à mieux comprendre vos droits mais aussi vos devoirs de locataire au sein de votre résidence.

## **Qu'est-ce qu'une copropriété ?**

La copropriété est l'organisation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dès lors qu'il y a plusieurs propriétaires dans le même immeuble. Dans votre résidence, Reims habitat est un copropriétaire parmi d'autres.

Dans la copropriété, on ne parle pas de propriétaire mais de copropriétaire car celui-ci est propriétaire d'un ou de plusieurs lots privés (le logement, la place de stationnement...) et d'une quote-part des parties communes de l'immeuble (sol, cour, voie d'accès, toiture, escaliers, couloirs,...).

Tout immeuble ainsi divisé est soumis au régime de la copropriété par la loi du 10/07/1965 réformée par la loi ALLUR.

### **La composition d'un lot de copropriété**

- Une partie privative : le logement et ses équipements (la cave, le parking...)
- Une quote-part de parties communes qui correspond à un pourcentage des parties communes : couloir, hall d'entrée, façades, toiture, espaces verts...

### **Les parties communes sont de deux sortes**

- Si elles concernent tous les copropriétaires, ce sont les parties communes générales (le terrain de la copropriété, les espaces verts à l'exception des espaces privés, les compteurs généraux d'électricité, d'eau et de gaz).
- Si elles concernent seulement une partie des copropriétaires, ce sont les parties communes spéciales (l'ascenseur, boîtes aux lettres, portes, hall de chaque bâtiment...)



## **L'organisation de la copropriété**

### **Le règlement de copropriété**

C'est un document écrit s'imposant obligatoirement à tous les occupants de l'immeuble (copropriétaires comme locataires) qui comprend l'état descriptif de division de la copropriété, le règlement définissant les parties privatives et communes et fixant les règles organisant la vie en collectivité (droits et obligations des copropriétaires et locataires de la résidence et les règles de fonctionnement de la copropriété).

### **Le syndicat des copropriétaires**

Le syndicat des copropriétaires est composé des copropriétaires de la résidence. Reims habitat en fait partie. Les copropriétaires se réunissent une fois par an lors de l'Assemblée Générale au cours de laquelle ils prennent toutes les décisions concernant les parties communes de la copropriété (travaux, équipements, modification du règlement de copropriété).

## L'organisation de la copropriété

### L'Assemblée Générale des copropriétaires

L'Assemblée Générale est l'organe d'expression du syndicat des copropriétaires car c'est pendant l'Assemblée Générale que se prennent les décisions s'imposant à tous, copropriétaires et locataires. Les décisions sont prises de manière collégiale par vote de l'ensemble des copropriétaires. Reims habitat n'est pas seul décisionnaire de la politique de gestion du patrimoine en copropriété.

### Le syndic

Le syndic est désigné par le syndicat des copropriétaires. La mission du syndic est d'exécuter les décisions prises en Assemblée Générale. Il administre la copropriété et gère l'entretien courant des parties communes selon les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

**Votre interlocuteur reste Reims habitat en appelant le 03 26 61 79 79 pour vos réclamations ou interrogations.**

### Les deux types de copropriétés

La copropriété issue de la vente du patrimoine de Reims habitat :

Reims habitat décide de mettre en vente les logements d'une résidence pour favoriser l'accession à la propriété des locataires en place. Tous les logements demeurant en location représentent également des lots de copropriété dont Reims habitat demeure propriétaire.

**Exemple : La résidence Marie Stuart II à Reims - 4 rue François d'Or et 13 rue Jules Guesde.** Au 30 juin 2016, 10 logements sur les 27 de la résidence ont été vendus. La copropriété de cette résidence compte désormais 10 copropriétaires privés + le copropriétaire Reims habitat à qui appartiennent les 17 logements restant à ce jour en location.

**A tout moment vous pouvez acheter votre logement en appelant Immocoop au :**

**03 26 97 67 37**



La copropriété issue de l'acquisition de logements neufs auprès d'un promoteur privé :

Dans une résidence privée, Reims habitat achète des logements destinés à la location.

**Ex : la résidence Green Parc à Reims.** Dans cette résidence, Reims habitat a acheté 29 logements à un promoteur privé dans un immeuble comportant 55 appartements. Cette copropriété compte donc plusieurs copropriétaires : les copropriétaires privés + le copropriétaire Reims habitat qui possède 29 logements.

**En tant que locataires de Reims habitat, vous êtes représentés dans la copropriété par Reims habitat.**

## Les locataires dans la copropriété

### Le respect des règles de copropriété par les locataires

En complément du règlement intérieur des immeubles, le locataire doit respecter les dispositions du règlement de copropriété (à votre disposition sur simple demande auprès de Reims habitat) ainsi que les résolutions de l'Assemblée Générale. Reims habitat peut être amené à vous informer des décisions adoptées en Assemblée Générale si ces décisions ont un impact sur votre résidence et la gestion du bâtiment.

### Les relations locataires – bailleurs – syndic

Reims habitat est votre seul interlocuteur. Toutes les réclamations doivent être faites à Reims habitat qui fait le lien avec le syndic. Deux cas de figures se présentent :

- Si cette demande concerne les parties privatives, Reims habitat est le seul à pouvoir répondre aux réclamations.
- Si cette demande concerne les parties communes, Reims habitat transmet alors les réclamations au syndic qui se charge de faire le nécessaire.



Le service d'astreinte de Reims habitat (03 26 61 79 79 en dehors des heures d'ouverture) est applicable aux logements en copropriété occupés par les locataires de Reims habitat, uniquement pour les problèmes en parties privatives.



### La régularisation des charges

Reims habitat effectuera toujours la régularisation des charges. Celle-ci interviendra une fois les dépenses de l'exercice écoulé votées en Assemblée Générale des copropriétaires.

La date de votre régularisation de charges est donc différente de celle des locataires ne vivant pas en copropriété.

**Reims habitat**  
ACTEUR DU TERRITOIRE

71 avenue d'Épermy  
BP 2720 - 51055 Reims  
www.reims-habitat.fr

DÉCOMPTÉ DE RÉGULARISATION DE CHARGES 2014

Référence du contrat : L/ 2200054  
Date d'entrée : 14/03/2011  
Date de sortie :

	Dépenses à répartir	La part de mon logement	Mon occupation	Ma déduction	Mes provisions	Mon solde
<b>MURVA   000118004 108, RUE DU MONT D'ARENNE - 51100 REIMS</b>						
MES CHARGES COMMUNES						
ENTRETIEN ESPACES COMMUNS	140,00	38,00 / 1700,0	380 / 380	38,00	37,00	0,00
ENTRETIEN ESPACES LIBRES RECU	400,00	38,00 / 1700,0	380 / 380	38,00	38,00	0,00
NETTOYAGE ARRIVAGES RECUPER	8.000,00	38,00 / 1700,0	380 / 380	38,00	118,00	0,00
CONVOI SAU COMMUNS RECUP	80,00	38,00 / 1700,0	380 / 380	38,00	8,00	0,00
TRAV ARRIVAGES RECUPER	2.475,00	38,00 / 1700,0	380 / 380	38,00	50,00	0,00
MES CHARGES RESEAUX TV					20,70	-10,00
ENTRETIEN RESEAUX CHABLES TV	847,00	11,20	380 / 380	22,00		
MES ELECTRICITE COMMUNS					60,00	10,00
ELECTRICITE COMMUNS	2.330,00	38,00 / 1700,0	380 / 380	38,00	49,00	20,00
MES ASSURANCE					20,00	20,00
ASSURANCE	907,70	38,00 / 1700,0	380 / 380	38,00	30,00	0,00
MESIA TAIE ORDREMANAGE LOFT					15,00	-0,00
TEAM LOGEMENTS	2.674,00	171,00	380 / 380	17,00		
MES ENTRETIEN ROBINETTERIE					17,00	0,00
ENTRETIEN ROBINETTERIE	401,00	18,00 / 1700,0	380 / 380	17,00		
MES LOCAT CONFITEUR SAU FROID					20,00	20,00
LOCATON CONFITEUR SAU FROID	190,00	38 / 1700,0	380 / 380	38,00		
<b>Total</b>				<b>390,00</b>	<b>220,70</b>	<b>60,00</b>

  

	Dépenses à répartir	La part de mon logement	Mon occupation	Ma déduction	Mes provisions	Mon solde
<b>MURVA   000118004 06, RUE DE COURCELLES - 51100 REIMS</b>						
MES PRESSIONS GARAGE					60,00	60,00
PRESSIONS GARAGES	1.000,00	11,20	380 / 380	38,00		
ENTRETIEN PORTES DE GARAGE AU	100,00	11,20	380 / 380	38,00		
MESIA TAIE ORDREMANAGE GARA					10,00	-0,00
TEAM GARAGES	300,00	11,10	380 / 380	11,00		
<b>Total</b>				<b>72,00</b>	<b>60,00</b>	<b>-0,00</b>

  

Régularisation des Reims	Index début	Index fin	Coefficient	Prix au m <sup>2</sup>	Ma déduction	Mes provisions	Mon solde
PROV. SAU FROID	000118004	0	0		100,00	100,00	
<b>Total</b>					<b>100,00</b>	<b>-100,00</b>	

**Montant que vous devez au titre de la régularisation de charges : 67,70 EUR**





**Reims** ■  
**habitat**  
ACTEUR DU TERRITOIRE

71 Avenue d'Épernay 51100 Reims  
Téléphone : 03 26 61 79 79

■ [www.reims-habitat.fr](http://www.reims-habitat.fr)