

3F vous en dit plus sur...

Locataire en copropriété

Vous êtes locataire d'un logement 3F au sein d'une copropriété ou vous vous apprêtez à le devenir ? Vous vous interrogez peut-être sur les particularités de ce fonctionnement. Quelle est la place du locataire et sa relation avec 3F ? À qui faire appel en cas de difficultés ? Qui est en charge des travaux ? Cette page vous apporte toutes les explications.

QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

Une **copropriété** est un immeuble qui appartient à **au moins deux** propriétaires. Pour les immeubles appartenant uniquement à 3F, on parle de monopropriété.

Chaque **copropriétaire** est propriétaire :

- d'un ou de plusieurs **lots privatifs** : **appartement, cave**, local commercial, etc.
- et également d'une quote-part (une partie non délimitées, ou un pourcentage) des **parties communes** : halls, escaliers, couloirs, espaces verts, voies d'accès, toiture, ascenseurs, murs porteurs, etc.

Le **lot** de chaque copropriétaire se compose d'une **partie privative**, décrite par le règlement de copropriété dont il a la jouissance **exclusive** (cloisons, fenêtres, revêtement de sol, etc.) et d'une quote-part des parties communes (ou tantièmes de copropriété) : cour, espaces verts, équipements collectifs, etc.

Il existe deux sortes de parties communes :

- les parties communes générales qui concernent **l'ensemble** des copropriétaires.
- les parties communes spéciales qui concernent **uniquement certains copropriétaires** : toiture, cage d'escalier, boîtes aux lettres, ascenseurs, hall d'entrée, etc. Ceci est fréquent dans les copropriétés composées de plusieurs bâtiments.

COMMENT FONCTIONNE LA COPROPRIÉTÉ ?

LES DIFFÉRENTES INSTANCES

• Le syndicat des copropriétaires

Il rassemble l'ensemble des copropriétaires, dont 3F.

Lors des **assemblées générales**, il prend collégialement l'essentiel des décisions concernant les parties communes de la copropriété : travaux, budget, modification du règlement de copropriété, etc. 3F n'est donc pas le seul responsable de la gestion et de l'entretien de la résidence, mais veille à la bonne conservation technique de l'immeuble dans l'intérêt de ses locataires.

Le syndicat des copropriétaires **élit** en assemblée générale le **conseil syndical** et **mandate** le **syndic**.

Les locataires 3F n'assistent pas à l'assemblée générale des copropriétaires. Seul·es les représentant·es des amicales des locataires peuvent y être convié·es, mais ne peuvent pas voter.

• Le conseil syndical

Il est composé de **copropriétaires** désignés lors de l'assemblée générale.

Le plus souvent, 3F est membre du conseil syndical.

Ses missions : il assure le lien entre les copropriétaires et le syndic et possède un rôle consultatif.

Il assiste et contrôle la gestion du syndic.

Il élit un ou une présidente du conseil syndical parmi ses membres.

• Le syndic de la copropriété

Il **exécute les décisions** prises en assemblée générale pour le compte du syndicat des copropriétaires, sous le contrôle du conseil syndical.

Le syndic administre la copropriété et gère l'entretien courant des parties communes.

Il passe les contrats d'**entretien** et de **maintenance** (ascenseurs, chauffage collectif, enlèvement des ordures ménagères), fait exécuter les **travaux** d'urgence et les travaux votés en assemblée générale (ravalement de façade, étanchéité, installation d'ascenseurs, etc.).

Informations des locataires

Le syndic a une **obligation d'information** aux locataires : affichage de la date de l'assemblée

générale dans les parties communes de l'immeuble, information sur les décisions pouvant avoir des conséquences sur la vie quotidienne des locataires et le montant de leurs charges (réalisation de travaux, intervention de prestataires, etc.)

LES AUTRES INTERVENANTES ET INTERVENANTS

• 3F

Copropriétaire comme les autres, 3F participe aux assemblées générales et peut être membre du conseil syndical.

Il veille à ce que les locataires respectent les dispositions du règlement de copropriété.

• Votre gardien ou votre gardienne

En tant que locataire 3F, vous bénéficiez des services d'un gardien ou d'une gardienne 3F qui vous accueille à votre arrivée dans les lieux et gèrera votre départ.

C'est votre contact privilégié pour toutes les questions techniques ou administratives que vous vous posez. Si vous le sollicitez pour un problème concernant les parties communes, votre gardien ou gardienne relaiera l'information auprès du syndic, qui fera le nécessaire.

Certaines copropriétés ont leur propre gardien·ne pour l'entretien des parties communes et des équipements collectifs.

Même dans ce cas, c'est votre gardienne ou gardien **3F** qui reste votre contact pour votre logement.

QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ?

Le règlement de copropriété est un véritable **contrat entre les copropriétaires**, établi au moment de la création de la copropriété. Il définit les parties communes et privatives, les catégories de charges et les **règles de vie commune**.

Il peut interdire certains comportements comme entreposer des objets sur les paliers, étendre le linge aux fenêtres, troubler la tranquillité du voisinage en faisant trop de bruit...

Au moment de la signature de votre bail de location, vous recevrez le **règlement intérieur 3F** qui reprend l'ensemble des règles de vie commune du règlement de copropriété.

Vous devez les respecter.

MES CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives (ou charges récupérables) sont les mêmes que l'on soit en copropriété ou non.

Cependant en copropriété, les contrats d'entretien des parties communes et des équipements collectifs sont souscrits par le syndic. En tant que copropriétaire, 3F veille à vos intérêts en s'assurant que toutes les dépenses sont **justifiées**.

FOIRE AUX QUESTIONS

• À quelle date mes charges peuvent-elles être régularisées ?

3F procède à la régularisation de vos charges une fois que les dépenses ont été approuvées en assemblée générale des copropriétaires.

Le calendrier dépend donc des dates de l'assemblée générale.

• À qui m'adresser en cas de problème ?

En cas de problème avec les parties privatives ou les parties communes, votre contact est 3F.

Adressez-vous à votre gardien ou gardienne **3F**, contactez le service clientèle 3F ou formulez une réclamation sur votre espace clientèle 3F.

Si votre demande concerne les parties communes, 3F fera le nécessaire auprès du syndic. Le syndic n'est pas tenu de répondre directement aux locataires.

• Qui intervient en cas de travaux dans mon logement ?

Vous devez prendre en charge vous-même les **petites réparations** et l'**entretien courant** de votre logement afin de le conserver en bon état.

Pour l'**entretien** et la **réparation d'équipements** comme une chaudière gaz, un chauffe-eau, de la robinetterie, etc., 3F fera intervenir des entreprises qualifiées avec lesquelles il a un contrat.

3F se charge des **grosses réparations**, sauf décision de travaux prise en assemblée générale (remplacement de fenêtres, systèmes de régulation des radiateurs, mise en place de répartiteurs de frais de chauffage, etc.).

- **Qui intervient en cas de travaux dans les parties communes ?**

Si des interventions sont nécessaires au niveau des parties communes (ascenseurs, chauffage collectif, etc.), c'est le **syndic** qui fait intervenir les entreprises.