

L'Assemblée générale de
ma copro ou de ma coop ?



**Vous avez acheté un logement
auprès d'une coopérative d'hlm !**

Vous êtes désormais :



Copropriétaire de votre
immeuble, avec vos
[futurs] voisins



et



Associé.e de la coopérative
d'hlm qui a réalisé l'immeuble,
car vous avez pris une part
dans son capital



Et en tant que copropriétaire, comme en tant qu'associé.e, vous avez la possibilité de participer à des décisions collectives lors d'assemblées générales.



Chaque année, au printemps, vous êtes donc convoqué.e à deux assemblées générales différentes, sans forcément comprendre pourquoi, ni quelle est la différence entre elles. La distinction n'est pas toujours évidente et pourtant, en réalité, ces deux AG ne réunissent pas les mêmes personnes et ne traitent pas des mêmes sujets !



Sommaire

C'est quoi, une assemblée générale ?p.5

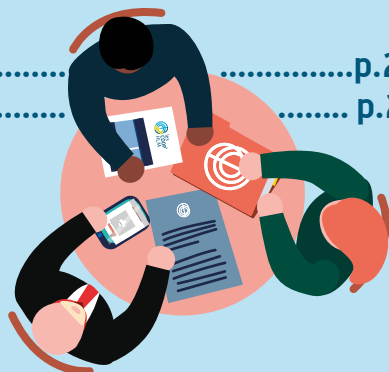
L'AG de copropriété ...p.6

C'est quoi une copropriété ?..... p.7
Qui se réunit lors de l'AG de copropriété ?..... p.9
De quoi parle-t-on à l'AG de copropriété ?..... p.10
Pourquoi c'est important de participer à l'AG
de votre copropriété ? p.12

L'AG de coopérative d'htm ...p.14

Une coopérative d'htm en quelques mots p.15
Qu'est-ce qu'on fait à l'AG de la coop ? p.16
De quoi parle-t-on à l'AG de la coop ?..... p.17
Pourquoi participer à l'AG de votre coop ? p.18

En résumép.20
Pour aller plus loin p.24



C'est quoi, exactement, une assemblée générale ?

C'est la réunion de l'ensemble des individus qui font partie d'une communauté (une entreprise, une association, une coopérative, une copropriété...), qui sert à faire le bilan de son fonctionnement et à décider des prochaines actions à mener.



C'est donc un moment important pour cette communauté : c'est l'occasion de se rencontrer, d'échanger sur des sujets communs qui ont un impact sur nos conditions de vie ou de travail par exemple, et de participer aux prises de décisions.



L'Assemblée générale

de copropriété



Déjà, c'est quoi une copropriété ?

La copropriété, c'est l'organisation d'un immeuble dont les appartements sont répartis entre plusieurs propriétaires.



Des règles existent pour organiser la gestion et les décisions sur ce que les propriétaires partagent, autrement dit, les parties communes.

Certains éléments sont prévus par la loi, mais l'organisation précise de votre immeuble est décrite dans votre **Règlement de Copropriété**.



Les parties communes, ce sont par exemple les paliers, locaux vélos, porte d'entrée... mais aussi les murs porteurs ou la toiture dont tout l'immeuble a besoin



La copropriété est toujours organisée autour de 2 organes, qui sont :



- **Le syndicat de copropriété**, qui rassemble l'ensemble des copropriétaires. C'est lui qui se réunit lors de l'assemblée générale de la copropriété ;



La copropriété comprend très souvent également le conseil syndical, composé de copropriétaires élus lors de l'assemblée générale de la copropriété. Ce groupe de personnes assiste et contrôle le syndic, afin de coordonner les relations entre le syndicat et le syndic.



- **Le syndic**, choisi par le syndicat de copropriété, pour appliquer les décisions et assurer la gestion courante de la copropriété et l'application des décisions de l'assemblée générale. C'est très souvent un professionnel spécialisé, et certaines coopératives d'Hlm proposent ce service.

Qui se réunit lors de l'AG de copropriété ?



Ce sont les propriétaires de l'immeuble qui se réunissent lors de l'AG de la copropriété.

Il peut également y avoir des personnes extérieures à l'immeuble, si elles sont chargées de représenter un copropriétaire absent (elles doivent alors avoir un mandat écrit) ou si elles représentent une association de locataires de l'immeuble.



Les locataires ne sont en principe pas conviés, mais ils peuvent, comme toute personne, assister à la séance si l'assemblée générale les y autorise.

Le syndic organise et assure le secrétariat de la séance.



En cas d'absence, vous pouvez soit donner votre pouvoir à un autre copropriétaire, donner un pouvoir blanc, ou voter par correspondance.

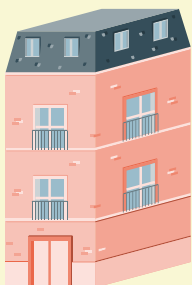
De quoi parle-t-on à l'AG de copropriété ?



- Pendant l'AG, le conseil syndical et le syndic présentent le bilan de l'année, les comptes et les projets avec budget prévisionnel, notamment les travaux à mener et les provisions à constituer pour les réaliser.

L'ensemble des copropriétaires (dont vous faites partie) sont invités à élire les nouveaux membres du conseil syndical -> vous pouvez même présenter votre candidature pour en devenir membre !

- Les copropriétaires peuvent demander à renouveler le mandat du syndic ou à en changer.



- Tout autre sujet concernant la vie de l'immeuble pourra aussi être mis sur la table, comme des demandes de modification du règlement de copropriété, des changements tels qu'un projet d'appartement dans un lot prévu pour du commerce, tous travaux dans les appartements qui touchent la structure de l'immeuble...

- C'est enfin l'occasion de poser des questions au conseil syndical et au syndic pour avoir des éclairages sur la gestion de l'immeuble.



L'ordre du jour est défini à l'avance et aucune question ne peut être votée si elle n'y figure pas.

Comment se déroulent les votes ?



Chaque copropriétaire possède des parties privatives (appartement, cave, etc.) et une quote-part des parties communes de l'immeuble. Il possède donc des parts de copropriété, qu'on appelle des tantièmes.

Ces tantièmes permettent non seulement de répartir le paiement des différentes charges liées aux parties communes, mais également de définir le nombre de voix que possède chaque copropriétaire lors de l'AG.



Pour être adoptée, chaque résolution doit obtenir une majorité qui peut être simple, absolue ou à l'unanimité en fonction de la nature de la résolution.

Les tantièmes de chaque copropriétaire sont décrits dans l'état descriptif de division (EDD) au sein du règlement de copropriété.

Pourquoi c'est important de participer à l'AG de votre copropriété ?



C'est une manière de contribuer au bon fonctionnement de la copropriété.



Certaines décisions, utiles pour la vie de l'immeuble, ne peuvent pas être prises s'il n'y a pas assez de copropriétaires présents ou représentés. Il est donc important d'être présent et à défaut, de voter à distance ou de donner un mandat.

Au-delà des sujets et des décisions à prendre, l'assemblée générale est aussi un temps convivial : c'est l'occasion d'échanger avec ses voisins, mais aussi de discuter de ce qui peut déranger et parfois désamorcer des situations de conflit.



Si le syndic en assure l'organisation formelle, le conseil syndical et l'ensemble des copropriétaires peuvent en faire un temps de la vie de l'immeuble, par exemple en organisant un pot après les décisions officielles.

Vous pourrez aussi poser des questions sur le fonctionnement de l'immeuble, de la copropriété, du syndic...





L'importance de participer à l'AG de votre copro : le récap'

➤ Moment convivial



➤ Poser des questions



➤ Participer aux prises de décision



➤ Participer au bon fonctionnement de la copropriété



➤ Un temps de vie de la copropriété



Et l'Assemblée générale

de la coopérative d'hlm, alors ?



Une coopérative d'hlm en quelques mots



La coopérative d'hlm, c'est l'organisme qui vous a vendu votre logement et qui vous a accompagné.e durant votre parcours d'accession à la propriété.

Elle repose sur un modèle coopératif, c'est-à-dire que les habitants qui, comme vous, ont fait appel à ses services, ses salariés, les collectivités avec lesquelles elle travaille, ou encore ses partenaires économiques, peuvent prendre une part de son capital et en devenir associés.



L'activité de la coopérative est réalisée par des salariés et des prestataires, encadrés par le directeur général. Les orientations stratégiques sont décidées par le conseil d'administration, dont les membres sont élus parmi les associés.



Les coopératives ont des principes d'autonomie, d'organisation démocratique, de transparence et de gestion responsable. Pour en apprendre plus sur le modèle coopératif rdv sur le MOOC Culture Coop :

www.hlm.coop/culturecoop



Au moins une fois par an la coopérative réunit l'ensemble de ses associés en assemblée générale. Le président du conseil d'administration y dirige les débats et organise les votes.

Cette fois-ci ce n'est pas en tant que copropriétaire que vous pouvez participer à l'AG, mais au titre d'associé.e de la coop.

Qu'est-ce qu'on fait à l'AG de la coop ?



La coopérative dresse le bilan global de son activité et de ses finances.



Vous participerez avec les autres associés à l'élection des administrateurs et pouvez même être candidat.e si vous le souhaitez.



Vous serez également sollicité.e pour tout projet de modification des statuts, qui définissent les règles de fonctionnement de la coopérative, et pour valider des décisions particulières.

De quoi parle-t-on à l'AG de la coop ?



Les coopératives sont des organisations démocratiques contrôlées par leurs associés, ce qui explique une organisation un peu particulière du vote à l'AG : les associés sont répartis en collèges de vote en fonction de la nature de leur relation avec la coop (habitant, salarié, partenaire ...).



Au sein de votre collège (celui des habitants, bénéficiaires des services, que l'on appelle également coopérateurs), vous voterez selon la règle :

« 1 personne = 1 voix »

Quelle que soit le nombre de parts sociales que vous avez souscrites, et donc quel que soit le montant de votre participation financière. Ces voix seront ensuite rapportées au pourcentage de voix que possède votre collège.



Cette information est inscrite dans les statuts de la coop



Si vous n'êtes pas disponible pour participer à l'assemblée, vous pouvez donner pouvoir au président de la coopérative, vous faire représenter par un autre coopérateur, ou voter par correspondance.

Pourquoi c'est important de participer à l'AG de votre coop ?



En assistant à cet évènement, vous pourrez découvrir **comment fonctionne la coop** qui vous a accompagné dans votre projet et contribuer à son évolution, en participant à la décision collective voire en apportant votre retour d'expérience et vos idées.



Les conséquences ? Permettre à votre coop de poursuivre au mieux ses activités pour donner accès à un logement à de prochains acquéreurs, comme elle l'a fait pour vous. Et en même temps, participer à la valorisation et à la pérennisation du modèle coopératif, un modèle d'entreprise qui repose sur de fortes valeurs sociales.

Même si vous avez terminé votre parcours d'accession, participer à l'AG vous permettra aussi de **rester en contact avec votre coop** :



Pour par exemple échanger avec ses membres sur des aspects techniques qui vous intéressent (sur votre logement, votre emprunt, la revente de votre logement...) et vous tenir au courant de projets en cours ou à venir (construction de nouveaux logements, développement de nouveaux services...).

Vous rencontrerez aussi les autres associés, qui sont parfois des voisins et généralement des acteurs du territoire sur lequel vous vivez.





Pourquoi participer à l'AG de votre coop : le récap'

- > Pérenniser le modèle coopératif



- Connaître les projets de la coop



- > Découvrir comment fonctionne la coop



- > Rencontrer les autres associés



En résumé :

L'assemblée générale de copropriété ou de la coop hlm ?

1

Qui vote ?

L'AG de copropriété

> Les propriétaires de l'immeuble, vous y compris



L'AG de la coop HLM

> Les associés, dont les coopérateurs [c'est-à-dire vous]



2

Quel est votre droit de vote ?

L'AG de copropriété



Proportionnel à la place de votre logement dans l'immeuble

L'AG de la coop HLM



« 1 personne = 1 voix »
au sein de chaque collègue

3

Qui présente et applique les décisions ?

L'AG de copropriété

- > Le syndic et le conseil syndical, élu parmi les copropriétaires



L'AG de la coop HLM

- > La directrice ou le directeur général.e, à la tête de l'équipe de la coop, et le conseil d'administration, élu parmi les associés



L'AG de la coop HLM

De l'activité de la coop, son développement et son rôle pour apporter une mixité sociale sur le territoire, par exemple

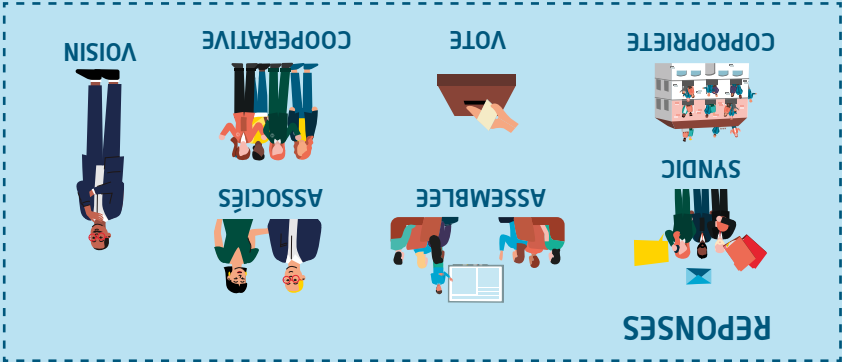
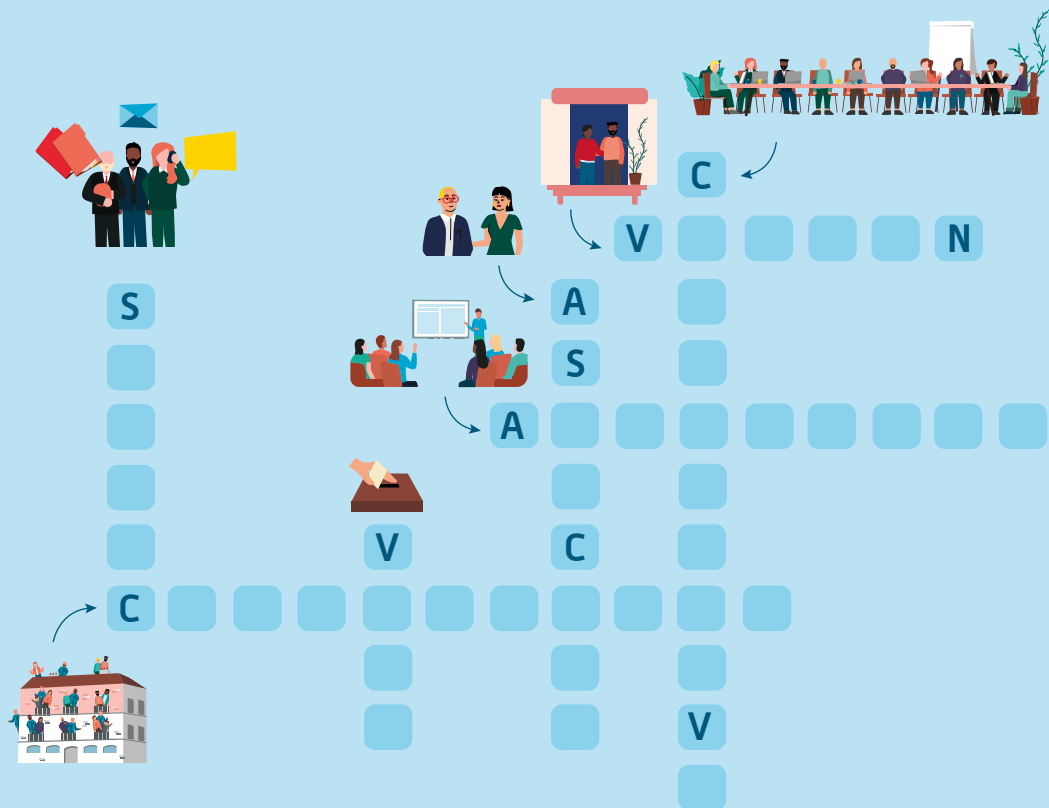
4 On y parle...

L'AG de copropriété

De la vie de l'immeuble, des projets communs et de l'entretien de l'immeuble...



Les mots fléchés de l'AG







14, rue Lord Byron
75 384 Paris Cedex 08
www.hlm.coop



Février 2024