



Cabinet ROBALDO  
Antibes

# « MEMO »

# COPROPRIETE

Chers copropriétaires,

Je vous prie de trouver ci-après une petite note d'information destinée à rappeler ce qu'est la Copropriété, le rôle du Syndic ainsi que les obligations de chacun envers le Syndicat des Copropriétaires dans le seul but d'une vie harmonieuse et de la conservation d'un patrimoine immobilier négociable et transmissible.

Je vous en souhaite une bonne lecture et je reste à votre disposition.

Cordialement,

Hervé ROBALDO

**Ce document n'est pas encore mis à jour selon les préconisations de la Loi ALUR du 24 Mars 2014.**

Documentation :

*Code Civil*

*Code des Baux et de la Copropriété (Ed. DALLOS)*

*La COPROPRIETE (Ed. DALMAS)*

*Code de la Copropriété (Ed. LITEC)*

## I - Le SYNDICAT des COPROPRIETAIRES

La collectivité des copropriétaires constitue le Syndicat des copropriétaires et est doté d'une personnalité civile.

Le Syndicat des Copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et des éléments d'équipements communs (ascenseur, chaufferie, couloirs...).

Le Syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction, le défaut d'entretien ou la vétusté des parties communes ou des équipements communs. Il a la possibilité et la charge d'exercer des recours contre les véritables auteurs des dommages qui peuvent ainsi être causés.

La gestion d'une Copropriété est assurée par un syndic, professionnel ou bénévole, sous le contrôle d'un conseil syndical.

## II - Le COPROPRIETAIRE.

Le copropriétaire est celui qui est « propriétaire d'un lot » et d'un droit réel au titre de l'Art 544 du Code Civil

La particularité du lot de Copropriété est d'être indissociable du Syndicat des copropriétaires.

Celui-ci peut être constitué d'un appartement, cave, garage, commerce, etc., et est réservé à l'usage exclusif d'un copropriétaire qui en a la jouissance privative.

Ce lot de Copropriété participe à la pérennisation, l'entretien et la vie de l'ensemble immobilier par sa quote-part indivise des parties communes.

Les parties communes sont les parties de bâtiment et de terrain affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires et sont déterminées par le règlement de Copropriété.

La quote-part de propriété indivise des parties communes, dont chaque copropriétaire est titulaire, est exprimée en tantièmes et est évaluée en proportion de la valeur de son lot par rapport à la valeur de l'ensemble des autres lots de l'immeuble.

Cette valeur est définie par l'état descriptif et de division, document technique destiné à la publication foncière et à la rédaction du règlement de Copropriété, document contractuel ayant valeur de contrat à l'égard de chaque copropriétaire.

Le règlement de Copropriété peut être communiqué avant la vente à la demande de l'acquéreur par le vendeur et doit être remis lors de la signature de l'acte authentique chez le notaire par celui-ci.

### II-1 Les Droits du Copropriétaire

#### □ Sur les parties privatives

Chaque copropriétaire dispose de celles-ci, en use et en jouit librement sous deux conditions, celles de ne porter atteinte :

- Ni à la destination de l'immeuble, (la destination de l'immeuble est l'ensemble des caractéristiques de celui-ci telles qu'elles résultent de sa conception, de son caractère, de ses conditions d'occupation, de sa situation et en général des termes de son cahier des charges)
- Ni aux droits des autres copropriétaires.

❑ Sur les parties communes

Les parties communes sont la propriété indivise de tous les copropriétaires et sont affectées à l'usage de tous.

Chaque copropriétaire en use et en jouit librement sous la condition de ne porter atteinte, ni à la destination de la Copropriété, ni aux droits des copropriétaires.

*Par exemple : ne pas encombrer les passages et couloirs communs, ne pas stationner abusivement dans une cour ou trottoir commun, ne pas modifier sans l'autorisation de l'Assemblée l'aspect extérieur de l'immeuble, etc.*

## **II-2 Les obligations du copropriétaire.**

❑ Obligation de respecter le règlement de Copropriété.

- Il est obligatoire et c'est l'acte juridique fondamental qui organise la vie en commun et l'administration de l'immeuble. Chaque copropriétaire doit en détenir un exemplaire.

Il est remis par le notaire lors de l'acquisition.

- Il détermine la destination des parties communes comme des parties privatives,
- Il définit les conditions de leur jouissance,
- Il fixe les règles relatives à l'administration des parties communes,
- Il précise la nature des charges afférentes à chaque lot,
- Il fixe la quote-part attribuée à chaque lot dans chacune des catégories de charges ou, à défaut, il indique les bases de répartition pour chaque catégorie de dépenses,

Le copropriétaire qui ne le respecte pas engage sa responsabilité.

❑ Obligation de contribuer aux charges de la Copropriété.

- Les dépenses entraînées par l'entretien, les travaux votés dans les parties communes ou services communs sont regroupées par nature de dépenses :

- Les charges communes :

Elles sont relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble. Ce sont généralement celles afférentes à l'ensemble de tous les copropriétaires et réparties au prorata des tantièmes de chaque lot dans la Copropriété au sol.

- Autres charges :

Elles recouvrent les dépenses entraînées par les services collectifs et éléments d'équipements communs particuliers (Entrées, ascenseur, chauffage, eau, etc...).

Elles sont généralement réparties avec une quote-part différente des charges communes et en rapport avec un critère d'utilisation des prestations ou équipements mis à disposition d'un ou de plusieurs copropriétaires.

❑ Obligation de participer aux charges et appels de fonds.

- Le paiement des charges est nécessaire à la vie de la Copropriété :

- Les charges sont réglées au nom du Syndicat des copropriétaires, chez le syndic qui en fait l'appel, à chaque copropriétaire, en rapport avec la quote-part qui lui incombe en lui fournissant un relevé.
- Les charges sont calculées selon le budget prévisionnel, voté en Assemblée Générale dans les six mois suivant la date de clôture des comptes de l'exercice.

## **III - L'ASSEMBLEE des COPROPRIETAIRES**

L'Assemblée Générale est prévue dans les statuts de la Copropriété et est obligatoire une fois par an.

En effet, c'est l'organe d'expression et de décision du Syndicat des copropriétaires. Elle est constituée de l'ensemble des propriétaires de lots. Elle seule a le pouvoir de décider et d'orienter la destinée de la Copropriété.

L'Assemblée Générale est souveraine dans ses prises de décision.

Chaque copropriétaire détient autant de voix qu'il possède de tantièmes dans les parties communes.

L'Assemblée est constituée d'un Président, d'un ou plusieurs Assesseurs, et d'un Secrétaire de séance.

Une convocation comportant un ordre du jour est adressée à tous les membres du Syndicat par lettre recommandée A.R. dans les délais fixés par la loi 65.557 du 10 juillet 1965.

L'Assemblée est amenée à prendre des décisions tant sur des faits antérieurs que sur des projets à venir.

Afin que ses résolutions puissent être votées, l'Assemblée prend ses décisions à des majorités différentes selon l'importance des sujets abordés :

□ Art 24 - Majorité simple :

- Majorité en tantièmes des votes exprimés par les copropriétaires présents et représentés, notamment pour les décisions concernant :
  - Acte d'administration courante (approbation des comptes, quitus, budget...)
  - Travaux d'entretien et de conservation des parties communes constituant des travaux nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

Ces décisions doivent donc être prises facilement.

□ Art 25 - Majorité absolue :

- Majorité en tantièmes de toutes les voix du Syndicat des copropriétaires, notamment pour les décisions concernant :
  - L'autorisation à donner à certains copropriétaires de réaliser à leurs frais et responsabilité exclusive des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ( fermeture par véranda, pose d'un store...),
  - Nomination du syndic, du conseil syndical et leur révocation,
  - Modalité de réalisation de travaux rendus obligatoires,
  - Travaux d'économie d'énergie amortissables en moins de dix ans,
  - Travaux d'installation d'antenne collective ou d'un réseau câblé,
  - Etc,

Ces décisions nécessitent une information précise et une responsabilisation de chacun des copropriétaires prenant part au vote.

□ Art 26 - Double majorité :

- Majorité des copropriétaires en nombre représentant 2/3 des tantièmes pour les décisions concernant notamment :
  - Vente et aliénation de parties communes.
  - Travaux d'amélioration, utiles à l'immeuble, mais non indispensables à son maintien en bon état. Travaux qui apportent un plus ou un mieux.

Dans certains cas, la loi prévoit qu'un second vote selon la majorité de l'Art 25-1 qui prévoit que si plus du tiers des voix du syndicat s'est prononcé « POUR », un second vote est possible à la majorité de l'Art 24 ou qu'une deuxième Assemblée peut prendre des décisions à une majorité inférieure, tel que défini par les nouvelles modalités de la loi S.R.U du 13/12/00.

Les décisions prises par l'Assemblée sont consignées dans un procès-verbal qui doit comporter le texte de chaque résolution, indiquer le résultat du vote ainsi que « *les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision, de ceux qui n'ont pas pris part aux votes et de ceux qui se sont abstenus* ».

L'action en contestation des décisions prises en Assemblée et retranscrites dans le procès-verbal est du ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble.

Cette action peut être introduite pour une décision qui a été prise dans des conditions de vote, de majorité irrégulière par tout copropriétaire absent et non représenté ou tout copropriétaire opposant dans les deux mois à compter de la notification du procès-verbal par le syndic.  
Une simple lettre en R.A.R est inefficace et irrecevable.

# LES ORGANES DE GESTION

## I - LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical est le premier collaborateur du syndic, car principal intéressé par une gestion saine et la défense de son patrimoine.

Celui-ci est constitué de copropriétaires régulièrement élus par l'Assemblée Générale et a pour mission de représenter l'ensemble des copropriétaires du Syndicat. Une véritable collaboration doit s'établir avec le syndic.

Pour sa composition, il est souhaitable que l'Assemblée Générale choisisse ses représentants pour le poste de membre du conseil syndical :

- En tenant compte de leurs compétences dans les domaines tels que technique, comptable, juridique,...
- En tenant compte de la nécessaire représentation des intérêts qui existent dans la Copropriété tels que des représentants par blocs, entrées,...
- En tenant compte de leur domiciliation comme résidant sur la Copropriété.

Un conseil syndical bien informé, constitué de personnes responsables et disponibles, sera prêt à jouer un rôle efficace et à informer utilement le syndic sur la vie de la Copropriété.

Il est obligatoire, mais n'a aucun pouvoir de décision, seulement un rôle d'assistance et de contrôle de la gestion du syndic.

### **I. 1 - L'ASSISTANCE**

Le conseil syndical assiste le syndic et lui donne son avis sur toutes les questions relatives à la bonne marche de la Copropriété.

Le conseil syndical est obligatoirement consulté pour la passation des marchés et des contrats dont le montant dépasse le seuil fixé par l'Assemblée. Dans ce cas, le syndic notifie en même temps que l'ordre du jour, l'avis rendu par le conseil syndical.

Le syndic saisit le conseil syndical des questions importantes et de celles qui peuvent faire l'objet de difficultés. Il l'informe sur les travaux qu'il est nécessaire d'entreprendre pour la conservation de l'immeuble et ils étudient ensemble les devis et les contrats.

Le conseil syndical peut se saisir lui-même. Ainsi, il peut donner spontanément son avis. Il signale les dysfonctionnements des éléments collectifs, informe le syndic des agissements de personnes peu civiles et assure la surveillance des intervenants extérieurs.

Il peut proposer au syndic des entreprises pour intervenir sur l'entretien, les travaux et parfois certains membres, dont les compétences le permettent, assurer bénévolement des petits travaux.

Le conseil syndical participe activement à la préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée, à l'élaboration du budget et au développement du cap à venir que devra prendre le Syndicat.

## I. 2 - LE CONTROLE

Le contrôle porte notamment sur la comptabilité, la vérification des factures, la tenue du compte bancaire du Syndicat, les conditions dans lesquelles sont passés les contrats et marchés de travaux.

Le conseil syndical, sur simple demande et à tout moment, peut obtenir tous les documents qu'il souhaite et intéressant le Syndicat.

Le conseil syndical présente au cours de l'Assemblée son rapport concernant la bonne gestion et l'administration du syndic sur l'exercice passé.

## II - LE SYNDIC

### II. 1 - SON STATUT

L'activité de syndic est réglementée par la loi du 2 Janvier 1970, dite « loi HOGUET ». Cette profession ne peut être exercée que par une personne physique ou morale disposant d'une carte professionnelle délivrée par la préfecture du département du lieu d'activité. Elle n'est remise aux professionnels qu'après enquête, afin de vérifier si toutes les conditions sont réunies, à savoir :

- absence de condamnation pénale,
- existence d'une formation universitaire ou pratique,
- garanties financières,
- souscription d'une assurance couvrant la responsabilité civile.

### II. 2 - SON MANDAT

Le syndic est élu pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

#### □ Principes du contrat.

Un contrat de syndic définit les attributions du syndic et les conditions de rémunération de ses services.

Le mandat définit notamment :

- Les prestations relevant de la gestion courante,
- Les prestations dites particulières, que le syndic peut être amené à fournir au cours de son mandat,
- Le coût des prestations définies par postes et par types de répartition (communes ou particulières)

Au terme de l'échéance fixée par le contrat, le syndic est déchu de ses fonctions. Le renouvellement par tacite reconduction est formellement interdit et tout acte de gestion après l'expiration du contrat est frappé de nullité.

En cas de démission, le syndic doit informer chaque copropriétaire par lettre R.A.R avec un préavis de 3 mois.

#### □ Rémunération.

Les honoraires du syndic sont libres et fixés par l'Assemblée Générale (Art 14.1 de la loi du 10/07/65) Ils sont assimilés à des charges communes Générales et sont répartis entre tous les copropriétaires en fonction du prorata de leurs tantièmes de propriété.

Le syndic ne peut prétendre à d'autres honoraires que ceux prévus dans son contrat.

## II 3 - SES POUVOIRS

La loi a réparti l'exercice des pouvoirs du Syndicat entre le syndic et l'Assemblée Générale. Si cette dernière prend les décisions les plus importantes, le syndic est amené, d'une part, à agir en tant qu'exécutant des décisions prises, et d'autre part, à agir en vertu des pouvoirs de bonne gestion que lui confèrent les textes.

### o Le syndic et l'Assemblée.

C'est au syndic que revient l'obligation de réunir au moins une fois par an l'Assemblée.

Toutefois, le syndic est obligé de convoquer dans le cas où il y a une demande soit:

- ❑ du conseil syndical par la voix de son Président,
- ❑ d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix du Syndicat.

Cette demande devra être notifiée par lettre R.A.R ou par émargement, en précisant les questions prévues à l'ordre du jour. En cas de non-réponse à cette injonction, l'Assemblée peut être convoquée par le Président du conseil syndical 8 jours après mise en demeure restée infructueuse. Si le président du conseil syndical ne procède pas à ces formalités, tout copropriétaire, passé 8 jours après avoir adressé une deuxième lettre R.A.R, pourra saisir le juge des référés du T.G.I du lieu de l'immeuble afin de faire désigner un administrateur qui aura pour mission de convoquer une Assemblée.

### o Modalités de convocation.

Sous peine de nullité de l'Assemblée, la convocation doit être présentée par le syndic au moins 21 jours avant la tenue de l'Assemblée.

Ce délai, qui peut être allongé mais non raccourci par le règlement de Copropriété, peut être réduit en cas d'urgence.

La convocation est faite par lettre R.A.R ou remise contre émargement.

### o Contenu de la convocation (Art 9 du décret du 17/03/67).

Le lieu, le jour et l'heure,

L'ordre du jour. Ce dernier doit indiquer, de façon précise, chacune des questions soumises aux votes, sachant qu'il n'est pas possible de statuer sur une question non inscrite.

### o Obligation du syndic (Art 17 du décret du 17/03/67).

Le syndic assure, sauf décision contraire, le secrétariat de séance. Il établit le procès-verbal contenant les délibérations de chaque vote ainsi que le résultat de chaque décision.

Chaque point soumis au vote des copropriétaires doit faire apparaître le nom et les tantièmes des votants « contre », des abstentions et de ceux qui n'ont pas pris part au vote. La nomination des votants « pour » n'est pas obligatoire.

Le procès-verbal est signé par les membres du bureau de séance désignés en début d'Assemblée par vote individuel de chaque membre.

Les procès-verbaux sont conservés dans un registre spécialement conçu à cet effet et détenu par le syndic.

### o Notification du procès-verbal.

La diffusion se fait par lettre R.A.R dans un délai de 2 mois suivant la tenue de l'Assemblée, aux absents, opposants ainsi qu'aux abstentionnistes et par lettre simple aux copropriétaires ayant votés « pour »

Dans un délai de 2 mois suivant la réception du procès-verbal, tout copropriétaire a la faculté de contester les délibérations par saisine du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble.

## II 4 - LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le syndic a le devoir et l'obligation de veiller au respect du règlement de Copropriété.



## II 5 - L'ADMINISTRATION GENERALE

Le syndic administre l'immeuble au nom du Syndicat et se doit d'accomplir l'ensemble des actes et tâches pour assurer la conservation et la bonne gestion de la Copropriété.

- Les assurances.  
Le syndic souscrit les polices d'assurances. Cette faculté reste son « domaine réservé » et sa responsabilité.
  - l'assurance multirisques pour les parties communes et la responsabilité civile,
  - l'assurance Dommages-Ouvrage en cas de besoin,

En cas de sinistre, le syndic est habilité à négocier les indemnités dues au Syndicat et à encaisser au profit de celui-ci ou à celui d'un copropriétaire les règlements reversés.

- Le personnel et recrutement.  
Le Syndicat détermine la nature et le nombre de postes nécessaires à son bon fonctionnement. Le syndic agit alors pour le compte de la Copropriété et procède à son recrutement, à l'élaboration de son contrat suivant la convention collective relative au poste à pourvoir, au paiement de son salaire et des charges sociales.  
Il lui donne congé en fin de contrat ou en cas de licenciement.
- L'entretien de l'immeuble.  
C'est au syndic de veiller à l'entretien des parties communes, de passer les contrats d'entretien des éléments d'équipements communs et de tenir à jour le carnet d'entretien.
- Les travaux.  
La commande et l'exécution de gros travaux doivent être au préalable approuvées par l'Assemblée Générale.  
Une mise en concurrence est obligatoire pour les contrats et marchés dépassant un seuil fixé en Assemblée (Art 18 de la loi du 10/07/65)  
Toutefois en cas d'urgence ou pour assurer la sauvegarde de l'immeuble, le syndic peut de sa propre initiative commander l'exécution des travaux indispensables. Il en informe tous les copropriétaires au préalable et doit faire entériner sa décision par l'Assemblée.  
Cependant, il doit consulter le conseil syndical et faire les appels de provisions pour financer cette opération.  
Les travaux ne sont pas tous votés à la même majorité.

## II 6 - REPRESENTATION DU SYNDICAT

Le syndic a pour mission de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

- Actes de la vie civile.  
Il est habilité à :
  - passer des commandes de fournitures et de travaux,
  - représenter le Syndicat dans les actes de vente et d'acquisition de parties communes ou privatives,
  - inscrire les hypothèques légales dans le cas de recouvrement de créances,
  - former les oppositions au versement du prix provenant de la vente d'un lot de Copropriété,
- Acte de justice.  
Le syndic doit recueillir l'accord de l'Assemblée à la majorité de l'Art 24. L'habilitation devra préciser l'objet de la demande, la personne désignée et la possibilité ou non de faire des recours.  
Cette autorisation n'est cependant pas nécessaire dans certains cas :
  - les actions en recouvrement de charges, sauf saisie immobilière,
  - les mesures conservatoires sur un lot de Copropriété,
  - les actions devant le juge des référés,



- les actions en défense du Syndicat si celui-ci est attaqué,

Le syndic devra rendre compte à l'Assemblée de ces différentes actions, soit en qualité de demandeur, soit en qualité de défendeur.

## II 7 - LA COMPTABILITE

Le syndic est tenu à certaines obligations comptables et financières

- o La comptabilité.  
Il est chargé de tenir une comptabilité séparée par Syndicat et doit faire apparaître la situation de chaque copropriétaire.  
La loi dite S.R.U précise que cette comptabilité doit être une comptabilité d'engagement, à savoir que celle-ci doit faire apparaître non seulement les encours de dépenses réglées mais également celles engagées mais non réglées.
  - Les comptes sont présentés en Assemblée Générale au moins une fois par an, ils doivent faire apparaître certaines pièces comptables :
    - Le budget prévisionnel à venir,
    - La situation de trésorerie,
    - L'état des dettes et des créances ou balance comptable faisant apparaître les dépenses et recettes,
    - Le comparatif avec l'exercice précédent,L'état des dettes et des créances doit tenir compte de toutes les sommes dues par la Copropriété à partir des contrats ou facturations établies réglées ou non.
- o Le compte bancaire ou postal.  
Le syndic doit procéder à l'ouverture d'un compte bancaire séparé dans les 3 mois de sa désignation ou de son renouvellement faute de quoi son mandat est frappé de nullité de plein droit.  
Cependant, l'Assemblée peut autoriser le syndic à conserver un compte commun mais doit exprimer cet accord par une décision d'Assemblée.
- o Le budget prévisionnel.  
Le syndic est chargé d'établir un budget prévisionnel annuel et de le soumettre à l'Assemblée dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice précédent.  
Le budget ne tient compte que des dépenses de fonctionnement et les travaux hors gestion courante sont décidés en Assemblée ainsi que leur modalité de financement et de répartition.
- o Les appels de provisions.  
Ceux-ci sont nécessaires au bon fonctionnement de la Copropriété et permettent au syndic de régler les fournisseurs, prestataires et intervenants de l'immeuble.  
Le syndic pourra exiger :
  - le versement de l'avance de trésorerie ou fonds de roulement si celui-ci est prévu au règlement de Copropriété,
  - le versement des provisions égales au quart de budget voté en Assemblée,
  - le versement des appels de provisions correspondant aux travaux votés,
  - le versement ou l'avance spéciale de fonds pour faire face à dépenses non prévisibles,

Les sommes dues par un copropriétaire au titre de ses charges, portent intérêts au taux légal fixé par la banque de France paru au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. De plus la loi S.R.U a durci les règles de recouvrement et élargi les pouvoirs du syndic.

En tout état de cause le syndic n'a pas vocation à faire des avances pour la Copropriété et, en cas de découvert bancaire dus à une carence provisoire de fonds, les frais et agios sont à la charge de la Copropriété



J'espère que ce document ne vous a pas semblé trop compliqué et rébarbatif, mais qu'il aura su répondre à quelques unes des questions que l'on est en droit de se poser sur la copropriété.

Je reste à votre entière disposition pour affiner certains points qui peuvent amener une interrogation et je me ferais un plaisir d'en apporter la réponse.

Je vous prie de croire, chers copropriétaires, en l'expression de mes sincères salutations.