

LE LIVRET DU COPROPRIETAIRE

COMMISSION
DE CONCERTATION
DE LA COPROPRIETE

COPROPRIÉTÉ : FONCTIONNEMENT



LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

1 - LE COPROPRIÉTAIRE

Etre copropriétaire, c'est être « propriétaire d'un lot ».

La particularité du lot de copropriété est d'être composé de manière **indissociable** :

- d'un élément privatif : appartement, local commercial, garage, etc., réservé à l'usage exclusif d'un copropriétaire, (les parties privatives sont définies par le règlement de copropriété)

et

- d'une quote-part indivise des parties communes de l'immeuble (sol, cour, toiture, ascenseur, escalier, chauffage collectif, etc.). Les parties communes, c'est-à-dire les parties de bâtiment et de terrain affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, sont également déterminées par le règlement de copropriété.

La quote-part de propriété indivise des parties communes dont chaque copropriétaire est titulaire est exprimée en **tantièmes** (millièmes, 10 000^{es}, 100 000^{es}, etc.) 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.

Elle est définie par l'état **descriptif de division**, document **technique** destiné à la publicité foncière et par le **règlement de copropriété**, document **contractuel** ayant valeur d'un contrat à l'égard de chaque copropriétaire.

Le règlement de copropriété peut être communiqué **avant la vente** à la demande de l'acquéreur et doit être remis **lors de la signature** de l'acte authentique chez le notaire.

2 - LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

La **collectivité** des copropriétaires forme le syndicat des copropriétaires qui est doté de la **personnalité civile**.

Celui-ci a pour objet la **conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et des équipements communs**.

Il est, par ailleurs, **responsable** des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes et des équipements communs à charge d'exercer toutes actions ou recours contre les véritables auteurs des dommages qui peuvent ainsi être causés.

3 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée générale est l'**organe d'expression** du syndicat des copropriétaires. Elle est constituée de l'ensemble de ceux-ci. Elle a **seule le pouvoir de décider**.

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

Les modalités de vote : l'assemblée générale prend ses décisions à des **majorités différentes** selon l'importance des sujets évoqués :

• **majorité simple**, majorité, en tantièmes, des votes exprimés par les copropriétaires présents et représentés ⁽¹⁾, notamment :

- acte d'**administration courante** (par exemple : *approbation des comptes*) ;

- travaux d'**entretien et de conservation** des parties communes. Ceux-ci constituent des travaux **nécessaires** au maintien en l'état de l'immeuble et leur décision doit donc être prise facilement.

• **majorité absolue**, majorité de tous les tantièmes ⁽²⁾, notamment :

- autorisation donnée à certains copropriétaires de réaliser à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'**aspect extérieur de l'immeuble** (par exemple : *fermeture d'une loggia*) ;

- nomination du syndic et des membres du conseil syndical, révocation de ceux-ci ;

- modalités de réalisation des travaux rendus **obligatoires** ;

- travaux d'**économie d'énergie** amortissables en moins de dix ans ;

- travaux d'**installation d'antennes collectives** ou d'un **réseau câblé** ;

- etc.

• **double majorité**, majorité des copropriétaires en nombre représentant **2/3 des tantièmes** ⁽³⁾, notamment :

- vente de parties communes ;

- travaux d'**amélioration**, utiles à l'immeuble, mais non indispensables à son maintien en bon état : ils lui apportent un **plus** ou un **mieux**.

Dans certains cas, la loi prévoit qu'un second vote ou qu'une deuxième assemblée générale peut prendre des décisions à des conditions de majorité différentes ⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

⁽²⁾ Article 26 de la loi de 1965

⁽³⁾ Articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

⁽⁴⁾ Articles 25, 25-1 et 26 de la loi du 10 juillet 1965

Les décisions prises par l'assemblée générale 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 d'assemblée générale :

Si une décision a été prise dans des **conditions irrégulières**, tout **copropriétaire absent et non représenté** à l'assemblée ou **tout copropriétaire opposant** peut en demander l'annulation devant le **Tribunal de Grande Instance** dans le ressort duquel est situé l'immeuble, dans le délai de **deux mois** à compter de la notification du procès-verbal.

Attention : même une lettre recommandée adressée au syndic est inefficace pour contester une décision d'assemblée générale.

4 - LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Dès lors qu'une copropriété est constituée (à partir de 2 lots) **un syndic est obligatoirement désigné**.

Le syndic a la charge de gérer l'immeuble et les équipements collectifs.

Le syndic est le **mandataire** du syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire de la personne morale constituée de l'ensemble des copropriétaires. Il n'est pas le représentant de chaque copropriétaire, individuellement. Il n'est pas, non plus, le salarié du syndicat.

En sa qualité de mandataire, il doit rendre compte de sa gestion à l'assemblée générale au moins une fois par an. Celle-ci se prononce sur les comptes « approbation des comptes » et sur la gestion du syndic « quitus » par deux résolutions différentes.

Il est **désigné** par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée qui ne peut, en aucun cas, excéder trois ans, renouvelables et dans les conditions définies au contrat adopté par l'assemblée générale.

En cours de mandat, nul ne peut contraindre le syndic à démissionner. Toutefois, **il peut être révoqué par l'assemblée générale dans la mesure où il est prouvé qu'il a failli gravement à ses obligations**. Tout copropriétaire peut demander l'inscription à l'ordre du jour de la révocation du syndic et la nomination d'un nouveau syndic. A défaut, il appartiendra au juge de désigner un administrateur provisoire chargé de réunir une assemblée générale en vue de la désignation d'un nouveau syndic.

Le syndic a **trois missions** :

- **il exécute** les décisions de l'assemblée générale et les dispositions du règlement de copropriété ;

- **il administre** la copropriété :

- gestion de l'immeuble et des équipements collectifs ;
- conclusion de contrats de fournitures, d'entretien, souscription de polices d'assurances, engagement du personnel ;
- gestion comptable de l'immeuble, ceci implique qu'il recouvre auprès de chaque copropriétaire les charges de la copropriété et qu'il règle les fournisseurs de celle-ci ;
- conservation des archives et de tous documents relatifs à la copropriété ;

- **il représente** le syndicat des copropriétaires (Cf. LE SYNDIC ET LA REPRÉSENTATION DU SYNDICAT p. 6) :

- dans les actes de la **vie civile** ;
- en **justice**.

Les actes qu'il accomplit dans l'exercice de ses fonctions ne l'engagent pas lui-même vis-à-vis des tiers mais engagent le syndicat des copropriétaires qu'il représente. Cela étant, il reste responsable vis-à-vis du syndicat (Cf. p. 8 - IV - Sa responsabilité).

5 - LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical est un **organe de liaison** entre les copropriétaires et le syndic. Sa mission est d'**assister** le syndic et de **contrôler** sa gestion.

Il a un rôle consultatif et n'a **pas de pouvoir de décision**.

Ses membres sont choisis **parmi les copropriétaires**, leur conjoint ou leurs représentants légaux et sont élus par l'assemblée générale.

Pour exercer sa mission, il peut **prendre connaissance et copie** auprès du syndic de **tous les documents** se rapportant à la gestion et à l'administration de la copropriété.

Il peut, si besoin est, **se faire assister d'un technicien de son choix**, dont les honoraires sont à la charge de l'ensemble des copropriétaires.

Il doit **obligatoirement donner un avis** sur des marchés ou contrats dépassant un montant fixé par l'assemblée générale.

LE COPROPRIÉTAIRE : SES DROITS, SES OBLIGATIONS

1 - SES DROITS

● 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.

Elle est définie par le règlement de copropriété.

- ni aux droits des autres copropriétaires.

● Sur les parties communes

Celles-ci, propriété indivise de tous les copropriétaires, 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 l'immeuble, ni aux droits des copropriétaires.

Par exemple : Un copropriétaire ne peut encombrer les passages et couloirs communs.

Il ne peut davantage stationner abusivement dans une cour commune.

Il ne peut modifier l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord de l'assemblée générale.

2 - SES OBLIGATIONS

● Obligation de respecter le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété - qui est obligatoire - 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 lui est remis par le notaire lors de l'acquisition. A défaut, il peut se le procurer auprès du notaire rédacteur de l'acte.

- Il détermine la destination des parties privatives comme des parties communes ;

- 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 afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges, ou à défaut il indique les bases de répartition pour chaque catégorie de charges.

Le copropriétaire qui ne respecte pas le règlement de copropriété engage sa responsabilité.

● Obligation de contribuer aux charges de la copropriété

Les dépenses entraînées par les parties communes ou services communs de l'immeuble sont regroupées par nature :

- charges générales

Elles sont relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble. Ce sont généralement celles qui sont réparties au prorata des tantièmes de chaque lot dans la copropriété du sol.

- autres charges

Elles recouvrent les dépenses entraînées par les services collectifs et les équipements communs (exemple : charges bâtiment, entrée, chauffage, ascenseur, eau, ...). Elles sont généralement réparties avec une quote-part différente des charges communes générales et selon l'utilité des prestations ou des équipements mis à disposition, sans tenir compte de l'usage ou du service que le copropriétaire peut en retirer à titre particulier.

● Obligation de payer les charges et les appels de fonds

Cette obligation résulte d'une décision d'assemblée générale qui en fixe les modalités.

Au-delà de la date prévue, et à défaut du règlement dans les trente jours qui suivent la réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, le syndic pourra obtenir, par voie de référé, le règlement de la totalité de la quote-part du budget voté qui incombe au copropriétaire défaillant.

Ce dernier s'exposera à supporter les frais engagés pour le recouvrement de la créance.

Les dépenses sont réglées, au nom du syndic, par le syndic qui en réclame à chaque copropriétaire la quote-part qui lui incombe en lui fournissant un relevé.

Le paiement régulier des charges est nécessaire à la vie de la copropriété.

Si le copropriétaire ne s'acquitte pas de ses charges le syndic ne sera plus en mesure de régler les dépenses de l'immeuble. Il pourra user de toutes les voies de droit mises à sa disposition : injonction de payer, saisies, inscription d'hypothèque, mise en vente du lot laquelle requiert une décision d'assemblée générale.

DES RELATIONS EFFICACES ENTRE LE SYNDIC ET LE CONSEIL SYNDICAL

Une véritable **collaboration** doit s'établir entre le syndic et le conseil syndical.

Pour sa composition, il est souhaitable que l'assemblée générale choisisse les membres du conseil syndical :

- en tenant compte de leur compétence dans des domaines tels que technique, comptable, juridique, ...

- en tenant compte de la nécessaire représentation des intérêts qui existent dans la copropriété (cages d'escaliers ou de bâtiments, commerces, bureaux, parkings, ...)

Ainsi composé, le conseil syndical est à même de jouer efficacement son rôle :

● En tant qu'organe d'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 un seuil fixé par l'assemblée générale. Dans ce cas, le syndic notifie au plus tard 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 étudie avec lui les devis et les marchés.

Le conseil syndical peut se saisir lui-même. Ainsi, il peut donner spontanément son avis ; par exemple, il signale les dysfonctionnements des éléments d'équipement.

Egalement de sa propre initiative, il peut proposer au syndic des entreprises appelées à intervenir pour l'entretien, la réalisation de travaux, des solutions aux problèmes rencontrés par la copropriété. En conséquence, le syndic et le conseil syndical étudient ensemble toutes propositions et/ou suggestions pour une éventuelle présentation à l'assemblée générale.

Le conseil syndical établit avec le syndic le budget prévisionnel et l'ordre du jour de l'assemblée générale.

● En tant qu'organe de contrôle de la gestion du syndic

Ce contrôle porte notamment sur la comptabilité (balance générale des comptes de la copropriété, état des recettes et des dépenses, état détaillé nominatif des dettes et des créances, position des comptes des copropriétaires, ...), la vérification des factures, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et contrats. A cet effet, le syndic tient à la disposition du conseil syndical toutes les pièces et documents se rapportant à la gestion de la copropriété et, d'une manière plus générale, à son administration.

Le conseil syndical reçoit en outre, à sa demande et à tout moment, communication de tous documents intéressant le syndicat.

Le conseil syndical fait connaître ses avis au syndicat sur les questions relevant de la mission dont il a été saisi et/ou dont il s'est saisi lui-même.

Au cours de l'assemblée générale, le conseil syndical présente un rapport concernant la comptabilité du syndicat, les conditions de conclusion et d'exécution des marchés et des contrats.

LE SYNDIC : SON STATUT, SON MANDAT, SES POUVOIRS, SA RESPONSABILITÉ

1 - SON STATUT

L'activité de syndic est réglementée ⁽⁵⁾. Cette profession ne peut être exercée que par une personne physique ou morale disposant d'une **carte de gestion immobilière** 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, savoir :

- absence de condamnation pénale ;
- existence d'une formation universitaire ou pratique ;
- garantie financière ;
- souscription d'une assurance couvrant la responsabilité civile du professionnel.

2 - SON MANDAT

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

• Principes régissant le contrat de syndic

Un **contrat de mandat** définit les attributions du syndic, les conditions de rémunération de ses services.

Le mandat définit notamment :

- les prestations relevant de la **gestion courante** du syndic ;
- les **prestations particulières** que le syndic peut être amené à fournir au cours de son mandat sachant que les différentes prestations doivent être adaptées à **chaque copropriété**. De même, le montant et les modalités de rémunération sont négociables.

Au terme de l'échéance fixée par le contrat, le syndic est déchu de ses fonctions : tout renouvellement tacite du syndic est impossible et tout acte accompli après l'expiration du contrat peut être frappé de nullité puisqu'il n'a plus le pouvoir de représenter le syndicat.

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

• Rémunération

Les honoraires du syndic sont **libres et fixés par l'assemblée générale** ⁽⁶⁾.

Ils sont assimilés à des **charges communes** et sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs **tantièmes de propriété**.

Le syndic ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations que celles prévues dans son mandat.

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 de l'assemblée générale**, et d'autre part, à agir en vertu des pouvoirs qu'il détient de la loi.

● LE SYNDIC ET LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Convocation et tenue de l'assemblée générale

• *Qui convoque ?*

C'est au **syndic** que revient l'obligation de réunir l'assemblée générale au moins **une fois par an** ⁽⁷⁾. Toutefois, le syndic est obligé de réunir l'assemblée dans le cas où la convocation lui est demandée par :

- le conseil syndical ;
- un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de la copropriété.

Cette demande devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant les questions prévues à l'ordre du jour. En cas de non-réponse du syndic, l'assemblée peut être convoquée par le président du conseil syndical 8 jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au syndic et restée infructueuse. S'il n'existe pas de conseil syndical, ou si le président ne procède pas à ces formalités, tout copropriétaire, 8 jours après avoir adressé une deuxième mise en demeure à ce dernier, pourra saisir le juge des référés du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble afin de désigner un mandataire, lequel aura le pouvoir de convoquer une assemblée.

• *Quelles modalités doit remplir la convocation ?*

Sous peine de nullité de l'assemblée, la convocation doit être présentée par le syndic au moins **15 jours avant la tenue de l'assemblée générale**.

⁽⁵⁾ Loi du 2 janvier 1970 dite "loi Hoger"
⁽⁶⁾ Articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

⁽⁷⁾ Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et article 7, alinéa 2, du décret du 17 mars 1963

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 recommandée avec avis de réception ou remise directement contre émargement.

• **Que doit contenir la convocation ?** ⁽⁸⁾

Elle doit préciser :

- le lieu, le jour et l'heure de l'assemblée ;
- l'ordre du jour. Ce dernier doit indiquer, de façon précise, chacune des questions soumises à l'assemblée en sachant qu'il n'est pas possible de statuer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

• **Quelles sont les obligations du syndic ?**

Le syndic assure, sauf décision contraire, le secrétariat de l'assemblée générale. Il établit le **procès-verbal** ⁽⁹⁾ contenant le texte de chaque délibération, le résultat de chaque vote tout en précisant les noms des copropriétaires et leurs tantièmes qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus avec réserve.

Le procès-verbal de l'assemblée sera signé par les membres du bureau désignés par l'assemblée générale en début de séance. Les procès-verbaux sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet détenu par le syndic.

Le procès-verbal constitue un instrument de contrôle et de régularité des délibérations.

Le procès-verbal est notifié à chacun des copropriétaires :

- par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux mois suivant la tenue de l'assemblée générale ;

aux absents, opposants à certaines résolutions ainsi qu'aux abstentionnistes ayant émis une réserve sur un vote.

A compter de la réception tout copropriétaire a la faculté de contester les délibérations en justice dans un délai de deux mois ⁽¹⁰⁾.

- par lettre simple ;

aux présents et représentés approuvant les différentes résolutions (copropriétaire dit non opposant, ni absent).

● LE SYNDIC ET LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic est tenu de veiller au respect de ce règlement. Si le syndic ne parvient pas à régler les litiges par la conciliation, il saisit l'assemblée générale afin d'être autorisé à poursuivre le ou les copropriétaires contrevenants devant le tribunal.

● LE SYNDIC ET L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Le syndic administre l'immeuble au nom du syndicat des copropriétaires ; il accomplit l'ensemble des actes

assurant la conservation et la bonne gestion de la copropriété.

Cette autonomie est nécessaire dans la mesure où l'assemblée générale ne peut se réunir en permanence. Elle s'exerce néanmoins sous le contrôle de l'assemblée générale et du conseil syndical.

• **Les assurances**

Le syndic souscrit les polices d'assurance :

- une assurance multirisque pour les parties communes et la responsabilité civile du syndicat ;

- en cas de besoin, une assurance dommages-ouvrage.

En cas de sinistre, le syndic est habilité à négocier les indemnités dues au syndicat.

• **Le recrutement du personnel**

Le syndicat des copropriétaires détermine le nombre et la nature des postes nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Pour le compte du syndicat, le syndic procède au recrutement du personnel et lui donne congé. Il fixe sa rémunération en application des dispositions légales.

• **L'entretien de l'immeuble**

C'est au syndic de veiller à l'entretien des parties communes, de passer des contrats avec les entreprises afin d'assurer le bon fonctionnement des services collectifs : ascenseurs, chauffage central, ordures ménagères, espaces verts, ... Il établit et tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble ⁽¹¹⁾.

• **Les travaux**

L'exécution des gros travaux de réparation doit être au préalable approuvée par les copropriétaires en assemblée générale.

Une mise en concurrence est obligatoire pour les contrats et marchés dépassant un seuil fixé par l'assemblée générale ⁽¹²⁾.

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. L'urgence doit être certaine. Le syndic doit alors informer tous les copropriétaires et convoquer très rapidement l'assemblée aux fins de ratification.

Le syndic doit également consulter le conseil syndical :

- pour exiger le versement d'acomptes en cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ;

- dès lors qu'il passe un marché (travaux non votés par l'assemblée, par exemple) ou un contrat (ascenseur, chauffage, ...) dont le montant dépasse une somme fixée par l'assemblée générale.

Les travaux sont votés à des majorités différentes en fonction de leur nature. (Cf. supra III - Le rôle des organes de la copropriété).

● LE SYNDIC ET LA REPRÉSENTATION DU SYNDICAT

Le syndic est chargé « de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice »

⁽⁸⁾ Article 5 du décret du 17 mars 1967

⁽⁹⁾ Article 17 du décret du 17 mars 1967

⁽¹⁰⁾ Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 qui doit être reproduit dans le procès-verbal notifié aux copropriétaires

⁽¹¹⁾ Article 18 de la loi du 10 juillet 1965

⁽¹²⁾ Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

• Représentation dans tous les actes de la vie civile

Il est ainsi notamment habilité à :

- passer des commandes de fournitures ou de travaux d'entretien courant de l'immeuble ;
- représenter le syndicat dans les actes d'acquisition ou de ventes de parties communes ou de parties privatives décidés par l'assemblée générale ;
- faire inscrire l'hypothèque légale au titre de la garantie des créances du syndicat ;
- former opposition au versement du prix provenant de la vente à concurrence de la dette du copropriétaire débiteur.

• Représentation en justice ⁽¹³⁾

Le syndic doit recueillir l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. L'habilitation devra préciser l'objet de la demande, la personne assignée et la possibilité ou non d'engager des actions en recours.

L'autorisation de l'assemblée générale n'est pas imposée dans certaines situations :

- les actions en recouvrement de charges, sauf en cas de saisie immobilière ;
- les mesures conservatoires à l'instar de l'inscription de l'hypothèque sur le lot d'un copropriétaire débiteur ;
- les actions devant le juge des référés ;
- les actions en défense du syndicat.

Le syndic devra rendre compte à l'assemblée générale des différentes actions, soit en tant que demandeur, soit en tant que défendeur.

● LE SYNDIC ET LA TRÉSORERIE DE LA COPROPRIÉTÉ

Différentes obligations comptables et financières s'imposent au syndic.

• Tenue de la comptabilité

Le syndic est chargé de tenir une comptabilité séparée par copropriété qui fait apparaître la situation de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

- Les comptes de la copropriété ⁽¹⁴⁾

Les comptes présentés à l'assemblée générale comprennent :

- le budget prévisionnel et ses annexes ;
- la situation de trésorerie ;
- l'état des dépenses et des recettes ;
- le comparatif avec l'exercice précédent ;
- l'état des dettes et des créances.

L'état des dettes tiendra compte de toutes les sommes dues par la copropriété à partir des contrats signés ou des commandes passées que la facturation soit établie ou non.

- Compte bancaire ou postal séparé

Le syndic doit procéder à l'ouverture d'un compte séparé dans les 3 mois de sa désignation ou de son renouvellement faute de quoi son mandat est frappé, de plein droit, de nullité.

Toutefois, l'assemblée générale peut renoncer à l'ouverture d'un compte séparé.

- Si les fonds du syndicat des copropriétaires sont versés sur un compte ouvert au nom du syndicat - dit « compte séparé » -, les éventuels produits financiers et charges seront affectés au syndicat de copropriété.

- Si les fonds du syndicat des copropriétaires sont versés au compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat - dit « compte unique » -, le sort des éventuels produits financiers sera fixé par l'assemblée générale au moment du vote du contrat de syndicat.

Dans tous les cas, les fonds correspondant aux provisions spéciales pour travaux prévus, comme tous les fonds provenant d'indemnités diverses (assurances, procédures, ...) seront déposés sur un compte spécial dont les intérêts profiteront au syndicat des copropriétaires.

Dans la mesure où des produits financiers sont affectés au syndicat, il incombe au syndic d'adresser chaque année à l'administration fiscale une déclaration (n° 2561) dont il doit remettre le double à chaque copropriétaire afin qu'il puisse rédiger sa déclaration de revenus. Tout défaut de déclaration est sanctionné par une amende fiscale.

• Budget prévisionnel

Le syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel de la copropriété et de le soumettre au vote de l'assemblée générale dans les six mois à compter de l'arrêté des comptes de l'exercice précédent.

Ne sont pas compris dans le budget, les travaux votés par l'assemblée générale et les travaux hors gestion courante dont le règlement est exigible selon les modalités fixées par l'assemblée générale.

Le budget et ses annexes figurent au titre des documents qui doivent accompagner la convocation à l'assemblée générale.

• Appels de fonds

Le syndic pourra exiger :

- Le versement de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété ou décidée par l'assemblée générale ;

- Le versement des provisions égales au quart du budget voté à moins que l'assemblée générale n'ait fixé des modalités différentes.

Les provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ;

- Le versement des appels de fonds correspondant aux travaux et calendrier voté par l'assemblée générale.

- Des provisions ou avances spéciales pour faire face à des dépenses non prévisibles ;

- Des réserves.

Le syndic n'a pas vocation à faire des avances de fonds à la copropriété.

Les sommes dues par les copropriétaires au titre des différents appels de fonds portent intérêts au taux légal, au profit du syndicat, à compter d'une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, par le syndic au copropriétaire défaillant.

⁽¹³⁾ Article 15 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 du décret du 17 mars 1967.
⁽¹⁴⁾ Articles 14-3 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

• **Reddition des comptes :**

- **Approbation des comptes**

Le syndic est tenu, chaque année, de faire approuver, par l'assemblée générale, les comptes de l'exercice clôturé ⁽¹⁵⁾.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété (factures, contrats, ...) sont tenues à la disposition des copropriétaires au moins un jour ouvré. L'assemblée pourra décider que cette consultation aura lieu le jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus.

L'approbation des comptes aura lieu à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Elle emportera alors l'obligation, pour les copropriétaires, de payer leur quote-part des charges.

Le refus de l'approbation oblige le syndic à présenter à nouveau les comptes à l'assemblée générale.

- **Quitus**

Le syndic doit solliciter le « quitus » de l'assemblée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés qui entraîne la ratification de tous les actes qu'il a pu accomplir portés à la connaissance des copropriétaires.

L'assemblée peut refuser le « quitus » si elle estime que le syndic n'a pas correctement rempli sa mission.

● **LE SYNDIC ET LE RECouvreMENT DES CHARGES**

Il incombe au syndic d'employer tous moyens aux fins de recouvrer les créances du syndicat auprès de chaque copropriétaire notamment :

- Relance et mise en demeure, commandement de payer, injonction de payer, saisies, ... ;

- Prendre toute mesure de nature à garantir le paiement de la créance par la prise d'hypothèque légale ou conventionnelle ;

- En cas de mutation, faire opposition sur le prix de vente entre les mains du notaire pour la mise en œuvre du privilège immobilier.

● **LE SYNDIC ET SES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES**

La conservation et la mise à jour des documents de la copropriété constituent une obligation du syndic.

Il doit établir et tenir à jour la liste des copropriétaires, avec mention de l'état civil, le domicile ainsi que l'identification des lots détenus par chacun d'eux. Ainsi, le syndic pourra convoquer les copropriétaires aux assemblées, leur notifier le procès-verbal ou leur réclamer le montant de leur quote-part de charges.

Pour faciliter cette tâche tous les actes concernant la propriété du lot ou son droit de jouissance doivent être notifiés au syndic par le notaire, le vendeur ou l'acquéreur. Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic de tout changement affectant leur lot (exemple : location de l'appartement).

Le syndic conserve l'ensemble des documents relatifs à la copropriété : règlement, contrats, correspondances, feuilles de présence, ...

4 - SA RESPONSABILITÉ

• **Responsabilité civile**

- **Responsabilité envers le syndicat des copropriétaires**

En tant que mandataire du syndicat des copropriétaires, le syndic est responsable à son égard des fautes ou négligences commises dans l'accomplissement de sa mission.

- **Responsabilité envers les copropriétaires**

La responsabilité du syndic peut être engagée en se fondant sur la responsabilité extra-contractuelle.

Exemples :

- La carence du syndic pour faire réparer les parties communes dont les défauts sont la cause des dommages constatés dans les parties privatives ;

- L'opposition injustifiée au versement du prix de cession d'un lot ;

- L'absence de convocation d'un nouveau copropriétaire à l'assemblée générale ;

peuvent engager la responsabilité du syndic en sachant que c'est au copropriétaire de démontrer, d'une part la réalité de la faute du syndic et, d'autre part, le lien de causalité entre la faute et le préjudice subi.

• **Responsabilité pénale**

La responsabilité pénale du syndic peut être également engagée en cas de délits commis par ce dernier dans l'exercice de ses fonctions, comme le fait notamment :

- de s'approprier des primes et ristournes versées par les entreprises prestataires de services ;

- d'engager des constructions non conformes au permis de construire ;

- de ne pas souscrire une assurance dommages-ouvrage.

⁽¹⁵⁾ Article 14 de la loi du 10 juillet 1965

LA MÉDIATION

Dans le cadre du protocole pour l'amélioration du fonctionnement de la copropriété, signé par la FNAIM, la CNAB, l'UNPI, la CGL et la FE DE CO-CLCV, il est prévu la mise en place de commissions de médiation.

Ces commissions de type paritaire, composées d'un collège copropriétaires et d'un collège syndics, ont pour objectif de régler, à l'amiable, les litiges susceptibles de survenir entre un ou plusieurs copropriétaires adhérent(s) à l'une des organisations signataires et un syndic de la FNAIM ou de la CNAB. Après étude des dossiers qui leur sont soumis et délibération, elles rendent un avis. **Leur saisine n'est pas un préalable nécessaire et ne se substitue pas à une éventuelle action en justice.**

Des commissions locales de médiation ont été mises en place dans un certain nombre de départements.

Par ailleurs, la commission nationale de médiation pourra être saisie dans les villes où il n'existe pas de commission locale de médiation.

Vous devez, si vous désirez saisir ces commissions, prendre contact avec l'une des organisations représentatives des copropriétaires, à savoir :

- la CONFÉDÉRATION GÉNÉRALE DU LOGEMENT (CGL)
6/8, Villa Gagliardini - 75020 PARIS - Tél. : 01.40.31.90.22
e.mail : cgl.Nat@wanadoo.fr
- la FÉDÉRATION DE DÉFENSE DES COPROPRIÉTAIRES - CLCV
(FE DE CO-CLCV)
13, rue Niepce - 75014 PARIS - Tél. : 01.56.54.32.10
e.mail : clcv@clcv.org
- l'UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (UNPI)
11, quai Anatole France - 75007 PARIS - Tél. : 01.44.11.32.42
e.mail : Unpi@wanadoo.fr

qui vous indiquera les démarches à effectuer.

La saisine de la commission de médiation (locale ou nationale) ne sera possible que dans la mesure où vous êtes, ou deviendrez, membre de l'une des organisations représentatives des copropriétaires rappelées ci-dessus.

Des frais de secrétariat sont à prévoir pour la saisine de ces commissions (locale ou nationale).

