

COPROPRIETE, MODE D'EMPLOI

Vous venez d'acquérir un logement et vous voilà devenu un heureux propriétaire. Mais attention ! Vous êtes peut-être devenu copropriétaire. Le terme de copropriété vous dit quelque chose ? **Voici tout ce qu'il faut savoir.**

PAR GAËLLE PERRET



On parle de copropriété dès lors qu'il existe un immeuble ou un ensemble de maisons appartenant à au moins deux personnes différentes et comprenant des parties communes et privatives. Un lotissement de pavillons ayant des espaces en commun est une copropriété.

Le règlement de copropriété

Chaque copropriété doit obligatoirement avoir son règlement. Celui-ci comporte des mentions obligatoires telles que la destination de l'immeuble, les parties communes et privatives, la façon dont sont gérées les parties communes, le fonctionnement des assemblées générales et les clés de répartition des charges. Le règlement peut également contenir des mentions facultatives pour faciliter la vie en collectivité (par exemple, garder une harmonie au sein d'une résidence en y référant les matériaux et le coloris extérieur des fenêtres, le style de végétation et la hauteur limite de celle-ci ; donner des consignes de sécurité supplémentaire comme interdire le barbecue à gaz, ne pas entreposer des objets ou substances dangereuses dans les parties communes...).

Le syndic

Pour gérer au mieux une copropriété, il faut obligatoirement recourir à un syndic. Qu'il soit un professionnel ou un bénévole parmi l'un des

copropriétaires (option généralement préférée par les petites copropriétés), ce choix doit être bien réfléchi. Vérifiez que le syndic est en règle au sein de sa profession, qu'il est bien en possession de sa carte professionnelle de gestion immobilière et toujours en cours de validité, qu'il a également une garantie bancaire et une assurance responsabilité civile. Le syndic est élu par l'assemblée générale des copropriétaires. Il l'est généralement pour un an, trois ans au maximum.

Dans le contrat le liant avec la copropriété, doivent être mentionnés ses honoraires (le montant fixe pour la gestion courante et les taux de commission pour ses prestations particulières) et la liste exacte des missions pour lesquelles on le rémunère. Les missions obligatoires du syndic sont nombreuses :

- la gestion courante de la copropriété, c'est-à-dire veiller à l'entretien des parties communes, au bon fonctionnement des contrats d'entretien, embaucher et licencier le personnel (jardinier, gardien, personne s'occupant du nettoyage) ;
- établir un carnet d'entretien dans lequel sont notés le nom du syndic en cours avec ses références de contrats d'assurance, les contrats d'entretien avec leurs dates d'échéances, la nature et les dates des gros travaux, l'échéancier des travaux prévus et votés en assemblée générale ; ce carnet est tenu et mis à jour par le syndic ;
- assurer les tâches administratives courantes comme tenir une liste à jour des copropriétaires et de leurs lots, préparer les assemblées générales en partenariat avec le syndicat des copropriétaires, rédiger les courriers divers aux copropriétaires (procès verbal d'AG, notes d'informations pour travaux...) ;
- tenir la comptabilité, établir les budgets, percevoir

BON À SAVOIR

Il n'existe pas de document de copropriété attestant que vous acceptez ce règlement ou non : dès lors que vous faites l'acquisition d'un bien dans une copropriété, vous adhérez obligatoirement à ce règlement. Chaque copropriétaire doit avoir reçu, lors de l'achat de son logement, un règlement de copropriété.



les provisions pour charges des copropriétaires ;
-agir en justice pour le compte de la copropriété en cas de charges impayées de copropriétaires, pour la mise en place de saisies et pour des actions en référé ou procédures d'urgence.

Le syndicat des copropriétaires

Le syndicat, appelé plus couramment le « conseil syndical », est un groupe bénévole de copropriétaires élu par l'assemblée générale. Il représente l'ensemble des copropriétaires et est le lien entre eux et le syndic. Si le syndicat décide, le syndic, lui, exécute ses décisions. Le syndicat fait respecter le règlement de copropriété. Il définit les modalités d'entretien et de travaux des parties communes. Il choisit de mettre en concurrence les entreprises pour obtenir de meilleurs prix. Il peut exiger des travaux exceptionnels immédiats dans l'urgence. Il peut agir en justice contre des copropriétaires dans l'intérêt de la copropriété. À l'inverse, la responsabilité civile du syndic peut aussi être mise en cause par un copropriétaire ou une autre personne. Sa responsabilité pouvant être engagée, le syndicat a pour obligation de contrôler régulièrement le syndic et les comptes de la copropriété pour pouvoir agir rapidement en cas de défaillance de celui-ci. Le syndicat peut demander au syndic, par lettre recommandée avec avis de réception, si celui-ci ne le fait pas, de convoquer l'assemblée générale. Si le syndic refuse, le syndicat peut, à la suite d'une mise en demeure, convoquer l'assemblée générale lui-même.

L'assemblée générale

L'assemblée générale (AG) des copropriétaires est une réunion annuelle qui regroupe tous les copropriétaires afin de débattre du fonctionnement de la copropriété. Elle se tient au moins une fois par an dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable. Chaque copropriétaire d'un lot est convoqué par lettre recommandée avec avis de réception, en principe par le syndic. Si la convocation de chacun est obligatoire, leur présence ne l'est pas. Il est fortement conseillé d'être présent à l'AG ou de se faire représenter par toute autre personne de son choix (voisin, conjoint, parent, ami...) à l'exception du syndic (ou de son conjoint) et de ses employés. La convocation doit parvenir au moins 15 jours avant la date de l'AG, sauf en cas d'urgence où il n'y a pas de délai. Le contenu de celle-ci doit être précis et identique pour tous. En fonction de l'ordre du jour, il y a

plus ou moins de documents à y annexer :

- le budget prévisionnel,
- les comptes de recettes et de dépenses de l'année écoulée,
- l'état des créances et des dettes,
- le solde du compte bancaire s'il est séparé,
- le contrat du syndic,
- les devis et/ou contrats si l'on doit voter des travaux ou des changements de contrats d'entretien.

Le déroulement de l'AG

Pour qu'un sujet soit débattu en AG, il faut qu'il soit mentionné dans l'ordre du jour. Si vous désirez ajouter un point, vous devez formuler clairement votre demande par courrier et l'envoyer au syndic par lettre recommandée avec avis de réception. Le jour J, chaque copropriétaire signe la feuille de présence (les copropriétaires absents mais représentés par un tiers sont également comptabilisés). Cela permet d'une part de notifier les absents (qui, eux, recevront le procès verbal de l'AG en recommandé) et aussi de calculer le nombre de voix nécessaires pour adopter ou non une résolution. L'assemblée élit le président de la séance qui la présidera, accompagné du syndic comme secrétaire et de deux scrutateurs. Ensuite, elle nomme le syndicat des copropriétaires, et elle donne ou non son quitus au syndic (c'est à dire approuve ou non la gestion et les comptes du syndic).

Enfin, chaque point prévu à l'ordre du jour va faire l'objet d'un débat puis d'un vote. À chaque vote, le président rappellera la question exacte posée et la majorité nécessaire pour que la résolution soit acceptée. Selon le degré d'importance du sujet, la majorité demandée sera différente. Une fois tous les points vus et soumis au vote, la séance est levée. Une synthèse, appelée procès-verbal, de cette AG est rédigée puis transmise par courrier à tous les copropriétaires.

CONTACTS UTILES

Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires (CSPC)

Tél : 01 46 01 00 21

Union nationale des associations de responsables de copropriété (UNARC)

Tel : 01 40 30 12 82