

LA COPROPRIETE, COMMENT ÇA MARCHE ?

La copropriété : qu'est-ce que c'est ? Définition

Qu'est-ce qui la régit et comment elle s'organise ?

- Les textes officiels
- Le règlement de copropriété

Quels en sont les acteurs ?

- Le Syndicat des copropriétaires
- Le Conseil syndical
- Le Syndic d'immeuble
- L'Assemblée Générale

Quels en sont les moyens ?

- Charges et appels de charges
- Appels pour travaux

Quelques conseils :

-
- Que faire avant d'acheter un bien en copropriété ?
- Premiers pas dans la copropriété

La Copropriété, qu'est-ce que c'est ?

C'est une division de la propriété dans l'espace

Le mot désigne tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative (c'est à dire appartenant exclusivement à son copropriétaire) et une quote-part de parties communes (c'est à dire des parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires).

*Système d'organisation très ancien ; évoqué dans les sources relatives à la première dynastie babylonienne.
Existence à Rome ; présence dans les coutumes française (cout. d'Orléans de 1583 , coutume de Paris...)
Pas de mention dans le code Napoléon initial ; ajout de l'art. 664 à la demande ultérieure de tribunaux de Lyon.
Reprise dans toutes les copies plus ou moins fidèles du Code Napoléon.
Premier texte créant un statut de la copropriété : 1938
1965 - Les dispositions de la loi deviennent d'OP*

C'est un mode de gestion particulier

Qu'est-ce qui la régit et l'organise ?

Les textes législatifs et réglementaires

- La Loi du 10 juillet 1965
- Le Décret du 17 mars 1967
- La Loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) n° 2014-366 du 24 mars 2014 (immatriculation ; ct de syndic ;
- La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (extranet ; CS ; majorités ; syndic...)
- L'Ordonnance ELAN du 30 octobre 2019

La jurisprudence

Le Règlement de copropriété

Les acteurs de la copropriété₁

- Le Syndicat des copropriétaires
- Le Conseil syndical
- Le Syndic d'immeuble
- L'Assemblée Générale

Les acteurs de la copropriété ¹

I - Le Syndicat des copropriétaires

C'est l'ensemble des propriétaires de la copropriété. Ces propriétaires peuvent être :

- des propriétaires occupants
- des propriétaires bailleurs
- des locataires accédants
- des personnes morales (SCI familiales, SCI d'attribution...)

II - Syndicat principal et syndicats secondaires

Les acteurs de la copropriété 2

II - Le Conseil Syndical (art. 21 loi 10 juillet 1965)

QUI ?

C'est un groupe de copropriétaires élus par l'Assemblée générale en principe pour 3 ans.

Peuvent se faire élire au Conseil syndical :

- * Les copropriétaires

- * Les associés propriétaires de lots,

- * Les accédants ou les acquéreurs à terme,

et pour chacune de ces catégories, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers

Pour quoi faire ?

- Le conseil syndical **assiste** (Odj-AG, budget prévisionnel...) et **contrôle le syndic**.
- Il est le **relais** entre le syndicat des copropriétaires et le syndic
- Il est **présidé** par un(e) président(e) élu(e) en son sein par ses membres
- Il fonctionne dans le respect des règles fixées par les textes législatifs et complétés par le règlement de copropriété
- Il n'a **aucun pouvoir décisionnel** sauf s'il a été expressément mandaté par l'AG
- Il **peut se faire assister** par toute personne ou organisme de son choix
- Il ne dispose d'**aucun moyen financier** particulier
- Il doit être consulté par le syndic pour toute question complexe touchant à la copropriété

NB / Les petites copropriétés (2 à 5 lots ou budget ≤ à 15000€ : ne sont pas tenues à la constitution d'un CS)

Les acteurs de la copropriété 3

III(a) - Le syndic d'immeuble

C'est le **mandataire** de la copropriété, son exécutif. **Ce n'est pas un salarié de la copropriété, ce n'est pas un prestataire de service.** Il **dirige** et **représente** la copropriété à l'égard des tiers.

Le syndic peut être professionnel ou non professionnel (bénévole).

Le syndic professionnel

- doit détenir une carte professionnelle délivrée par la préfecture
- doit souscrire à une caisse de garantie
- doit souscrire une assurance en responsabilité civile professionnelle
- est lié à la copropriété par un contrat- type (Contrat de syndic) qui fixe ses honoraires et précise ceux de ses pouvoirs non définis par la loi.

Le syndic non professionnel (ou bénévole) doit

- être copropriétaire
- souscrire une assurance en responsabilité civile
- a les mêmes droits et obligations à l'égard de la copropriété qu'un syndic professionnel

Les acteurs de la copropriété ³

III(b) - Le syndic d'immeuble

Il a des **obligations strictes définies par la loi** (10 juillet 1965 art. 18) :

« ... *administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien...* »

Il a des obligations strictes à l'égard de la copropriété présentées dans un contrat-type

- Il doit faire respecter le règlement de copropriété et veiller à sa stricte application
- Il doit appliquer les décisions votées en AG
- Il assure :
 - * la gestion financière et comptable
 - * la gestion technique
 - * la gestion administrative
 - * la gestion du personnel
- Il assure la représentation de la copropriété en justice quand il a été mandaté par l'AG

Les acteurs de la copropriété ⁴

IV- L'Assemblée Générale

1 - La convocation de l'AG

Les délais (notifications au moins 21 jours avant la date de la réunion)

Le contenu :

- * La date, l'heure et le lieu de la réunion
- * L'ordre du jour
- * Les annexes comptables
- * Les projets de résolution
- * Les devis (si travaux prévus)
- * Un bulletin de vote par correspondance
- * Un modèle de pouvoir

2 - Le déroulement de l'AG :

- accueil des participants
- émargement
- distribution des pouvoirs
- Discussions et votes dans l'ordre prévu dans la convocation

3 - Le PV :

Doit être notifié par le syndic de copropriété dans un **délai de 1 mois** aux copropriétaires opposants ou défaillants (qui ne sont ni présents, ni représentés).

Tout recours contre le PV ou contre une décision prise en AG doit être fait dans un **délai de 2 mois** à partir de la notification. Seuls peuvent intenter un recours les opposants ou les défaillants.

NB : Des aménagements à ces dispositions sont prévues pour les petites copropriétés

Les Ressources de la copropriété : le budget

Gestion :

- * le budget est géré par le syndic qu'il soit professionnel ou non professionnel (bénévole)
- * le budget est géré dans un « compte séparé » quelle que soit la taille de la copropriété
- * le budget est soumis à la règle de « l'annualité budgétaire »
- * la gestion du budget se fait selon les règles de la comptabilité en partie double (sauf pour les petites copropriétés)
- * la gestion du budget se fait selon un plan comptable spécifique (décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

Composition :

- * Produits
- * Charges

Les ressources de la copropriété : composition

Les Produits :

- loyers
- redevances diverses

Les charges :

- pour la conservation, l'entretien et l'administration
- les honoraires du syndic
- la participation des copropriétaires
- les appels de charges
- le fonds de travaux ou Fonds ALUR (2014) harmonisé en 2021 avec les dispositions des lois ELAN et « Climat et Résilience » pour création du PPT
 - * il est obligatoire
 - * son montant est voté en AG à la majorité absolue (avec passerelle)
 - * 5% au moins du budget prévisionnel - placement sur un compte spécifique
 - * Fonds attaché au lot, non récupérables par le copropriétaire au cas de vente de son lot
 - * Le PPT et ses conséquences sur le fonds travaux (vote à la maj. absolue)
 - > depuis le 1/01/23 PPT obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots dont la construction est achevée depuis plus de 15 ans
 - > au 1/01/24 PPT obligatoire (mêmes conditions pour les copropriétés dont le nombre de lots est compris entre 51 et 200 lots
 - > au 1/01/25 PPT obligatoire pour les copropriétés de moins de 51 lots
- conditions d'affectation spécifiques du fonds travaux : PPT, travaux d'urgence, conservation de l'immeuble, santé des habitants, économies d'énergie non inscrits au PPT
- les provisions :
 - *doivent être votées en AG
 - *destination précise à voter (Travaux, impayés, réserve)
 - *remboursable au cas de vente
- les difficultés de paiement

Quelques conseils

Que faire avant l'achat d'un bien en copropriété

- demander les PV des trois dernières AG
- s'informer des différents impôts à charge
- s'informer sur le montant des charges (collectives et individuelles)
- s'informer sur les occupants (copropriétaires ou locataires et part respective)
- s'informer sur la nature et la date des principaux travaux réalisés ou projetés
- s'informer sur la situation financière de la copropriété
- s'informer sur l'identité du syndic
- s'informer sur l'historique de la copropriété

Les premiers pas dans une copropriété

- exiger la communication du règlement de copropriété
- qui est le Président du CS
- qui sont les membres du CS
- le livret d'accueil



Je vous remercie !