

# LA COPROPRIETE

*Instances – Gouvernance - Fonctionnement*

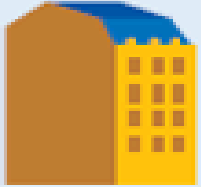


**Adil 30**

**30 Septembre 2013**

# La copropriété

---



## Éléments de définition :

(cf. article 1 loi du 10 juillet 1965)

Le statut de la copropriété régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis comprenant :

- des parties privatives et des parties communes
- dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

Un lot est composé d'une partie privative et de droits indivis sur les parties communes.



# L'organisation de la copropriété

---

## Les organes de la copropriété

- Le syndicat de copropriété
- Le syndic
- Le conseil syndical

## articulés autour

- *du règlement de copropriété*
- *des réunions en Assemblées Générales*



# Le Syndicat des Copropriétaires

---

- Composé de l'ensemble des copropriétaires.
- Doté de la personnalité morale.
- Responsable des dommages causés aux copropriétaires et/ou aux tiers.
- Chargé :
  - de l'administration des parties communes,
  - de la conservation de l'immeuble,
  - de la défense des intérêts collectifs des copropriétaires.

# Le Syndicat des Copropriétaires

---

- Prise de décisions collectives en réunion, dans le cadre des Assemblées Générales (au moins une fois par an).
- Conditions de majorités des votes différentes selon le type de décision.
- Participation obligatoire au paiement :
  - des charges communes générales, selon les tantièmes de copropriété détenus,
  - des charges communes spéciales, selon l'utilité que les services et équipements présentent pour le lot.

# Le Syndic

---

## Une étape essentielle: le choix du syndic

- soit un syndic professionnel
  - titulaire d'une carte professionnelle spécifique : « gestion immobilière »,
  - bénéficiaire d'une garantie financière,
  - et d'une assurance responsabilité civile et professionnelle.
- soit un syndic non professionnel (dit « bénévole »)
  - il s'agit d'un copropriétaire,
  - peut intervenir gratuitement et se faire rembourser ses frais ou être rémunéré,
  - n'est pas tenu de s'assurer (mais a intérêt à le faire).

# Le Syndic

---

## Sa désignation:

Nommé par l'AG pour une durée limitée à 3 années, renouvelable.

## Contrat et rémunérations

Document écrit, qui précise la date de prise d'effet, la durée, les conditions d'exécution de sa mission et ses rémunérations (honoraires forfaitaires pour gestion courante et honoraires spécifiques pour prestations particulières).



# Le Syndic

## Ses Missions (article 18 loi du 10.7.65):

### ■ Administration de l'immeuble

- Assure le respect du règlement de copropriété et l'exécution des décisions prises en Assemblée Générale.
- Tient le secrétariat du syndicat :  
conserve les archives,  
convoque les assemblées,  
fait établir le procès-verbal, en assure la notification.
- Recouvre les charges, tient la comptabilité du syndicat, établit le budget prévisionnel et le soumet au vote,
- Représente le syndicat dans les actions en justice.

### ■ Sauvegarde de l'immeuble

- Etablit et tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble,
- Souscrit les contrats (d'entretien, d'assurance, d'embauche du personnel),
- Fait exécuter les travaux décidés en Assemblée Générale.





# Le Syndic

---

## Travaux de sa propre initiative (art. 37 décret du 17.3.67) :

### ■ Travaux urgents

Dès lors qu'un défaut de réaction rapide occasionnerait un préjudice, et que l'imminence de ce préjudice empêche d'organiser une convocation préalable de l'Assemblée.

### ■ Nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble

### ■ Formalités à respecter :

Information des copropriétaires et convocation en urgence d'une future Assemblée Générale,  
demande de provisions exceptionnelles (1/3 du devis),  
avis préalable du conseil syndical.

# Le conseil syndical

---

**Organe obligatoire** (*sauf décision contraire prise en AG à la majorité renforcée des 2/3 des voix*).

**Composé de copropriétaires désignés en A.G.**

- élus pour une durée de 3 ans maximum, renouvelables,
- ou désignés par voie de justice en cas de carence,

Les membres du conseil syndical élisent leur président.

**Règles de fonctionnement :**

fixées par l'Assemblée Générale  
ou le règlement de copropriété, et non par la loi.

# Le conseil syndical

---

- Absence de personnalité juridique

## Ses membres personnellement responsables.

- contrôle la gestion du syndic (comptabilité, répartition des dépenses, passation et exécution des marchés),
- peut prendre des conseils auprès de toute personne de son choix (y compris professionnel), assistance de tiers,
- donne des avis consultatifs (au syndic ou à l'A.G.),
- participe à l'élaboration de l'ordre du jour des A.G. (concertation avec le syndic),
- peut exercer certaines missions spécifiques, sur délégation de l'Assemblée Générale,
- doit rendre compte de sa mission chaque année.

# La copropriété en difficultés

---

- Une procédure d'alerte préventive permettant la désignation d'un mandataire.
- Une intervention judiciaire autoritaire pour une administration provisoire exceptionnelle.
- Une intervention publique conséquente : le plan de sauvegarde.



**Merci de votre attention**

