



## Fonctionnement d'une copropriété



### Qu'est-ce qu'une copropriété ?

Une copropriété est une immeuble (ou groupe d'immeubles) bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. Elle est régie par divers textes de lois et des décrets dont les principaux sont :

- Loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 ;
- Décret du 17 mars 1967 dans son entier ;
- Arrêté Novelli du 19 mars 2010 ;
- Loi Allur du 26 mars 2014.



### Qu'est-ce que le règlement de la copropriété ?

Le règlement de copropriété est un texte rendu obligatoire par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965. Il est généralement rédigé par un notaire et est signé par TOUS les copropriétaires qui s'engagent à le respecter et à le faire respecter (par ses visiteurs et/ou ses locataires).

Ce règlement définit les droits et obligations individuels des copropriétaires et des résidents. Il s'impose à toutes les personnes qui ont des intérêts dans la copropriété, qu'il s'agisse des copropriétaires eux-mêmes, des résidents ou des personnes liées par contrat avec le syndicat des copropriétaires par le biais de son représentant légal, le syndic.



### Qu'est-ce que le Syndic ?

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 définit très précisément les fonctions du syndic et son activité relève entre autres de la loi 70-9 et du décret du 20 juillet 1972. Le syndic est un organe mandaté par le syndicat des copropriétaires pour :

- Exécuter et faire respecter les dispositions du règlement de copropriété ;
- Exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Passer les marchés pour les travaux votés ;
- Gérer au quotidien l'immeuble et l'administrer via :
  - le recouvrement des charges,
  - le paiement des dépenses courantes,
  - l'entretien courant de l'immeuble,
  - les travaux urgents pour la sécurité des occupants ou la sauvegarde de l'immeuble.....
- Etablir le budget prévisionnel des dépenses et le faire voter par l'assemblée générale ;
- Tenir à jour la comptabilité du syndicat des copropriétaires

Pour la bonne exécution de son mandat, le syndic est assisté par le conseil syndical des copropriétaires qui contrôle sa gestion.



### Qu'est-ce que l'assemblée générale des copropriétaires ?

L'assemblée générale réunit tous les copropriétaires.

Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'ensemble immobilier. Elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 des lois du 10 juillet 1965, du 31 décembre 1985 et du 13 décembre 2000.

Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires. Cela signifie que l'assemblée générale constitue l'organe délibérant du syndicat des copropriétaires, le syndic en étant l'organe exécutif.

L'assemblée générale est donc souveraine pour prendre les décisions relatives à la copropriété. Le syndic et le conseil syndical doivent s'assurer, eux, de la bonne application des décisions prises.



### Qu'est-ce que le conseil syndical des copropriétaires ?

Depuis la loi du 31 décembre 1985 (Loi Bonnemaison), le conseil syndical est un organe juridique obligatoire dans une copropriété. Il permet « d'assurer un dialogue et une information entre l'ensemble des copropriétaires et le syndic, ce qui est le meilleur moyen d'obtenir un climat de confiance réciproque ».

Les conseillers syndicaux sont élus lors de l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires désignés communément par la majorité de l'article 25. Ils doivent rendre compte à l'ensemble des copropriétaires sur les différentes missions qui lui ont été confiées.

#### Principales missions :

Il « assiste » et « contrôle » la gestion du syndic et peut mener à bien toutes missions particulières que lui confie l'assemblée générale.

Cette assistance est souvent requise par le syndic. L'avis du conseil syndical peut s'avérer obligatoire lorsqu'il s'agit de travaux urgents dont le montant dépasse le seuil maximum voté lors de l'assemblée générale. Le syndic a également besoin d'un contact dans la résidence pour l'informer des actes et situations portant dommage aux parties communes de la résidence. Le conseil syndical peut également servir d'intermédiaires auprès des copropriétaires en difficulté. Il pourra être consulté à la demande du syndic sur des problèmes importants.

#### Compte-rendu obligatoire :

Le conseil syndical doit rendre compte tous les ans à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission (décret n° 2004-479 du 24 mai 2004 – article 15). Aussi, lors de l'assemblée générale, il présente à l'ensemble des copropriétaires un rapport annuel rendant compte de toutes ses actions.

#### Rémunération :

En vertu de l'article 27 alinéa 1 du décret, ni les membres du conseil syndical, ni son président ne peuvent recevoir rémunération pour l'exercice de leurs fonctions. Les membres du conseil syndical sont donc **TOUS BENEVOLES**.

#### Le conseil syndical :

Dans la vie organisée d'une copropriété, le conseil syndical est un organe important. Composé d'une poignée de copropriétaires volontaires, le conseil syndical fait le lien avec le syndic. Pour être efficace, cette équipe doit être active et constituer une force de propositions pour débloquer des situations difficiles ou procéder à des choix rapides.

Le conseil syndical veille à la conservation de l'immeuble et à l'administration des parties communes. Ce travail étant parfois long et technique, une part importante de ses prérogatives est confiée au syndic qui agit comme son mandataire.

Le conseil syndical est ESSENTIEL dans la vie de la copropriété. Un conseil syndical efficace et conscient de sa mission fera gagner de l'argent à l'ensemble des résidents. Il s'imposera si nécessaire face au syndic de copropriété. Il permettra de réaliser de réelles économies de charges.