

## La copropriété

### Pourquoi cette fiche ?

Plus de la moitié des propriétaires français sont "copropriétaires". Leur nombre augmente régulièrement. Beaucoup sont devenus "copropriétaires" sans y penser. Ils disposent ainsi d'un patrimoine important, qui mérite leur attention. Pourtant le plus grand nombre ignore les règles qui régissent la copropriété.

### S'informer sur les règles du jeu

C'est essentiel. En fonction des connaissances de chacun, il existe des brochures, des livres, des Codes, qui permettent d'apprendre progressivement les règles de fonctionnement des copropriétés. Il est très important de s'y attacher. **Ce qui suit n'est évidemment qu'un simple survol simplifié.**

### La copropriété, un lieu de démocratie directe

Individuellement, quelles que soient ses fonctions, un copropriétaire n'a pas de pouvoir. Au cours des Assemblées générales, les copropriétaires prennent collectivement les décisions en fonction de majorités définies selon l'importance du sujet. Il est indispensable de préparer cette assemblée, et d'y participer personnellement. En effet, bon nombre de décisions importantes se prennent à la majorité des tantièmes présents et représentés non abstentionnistes (Article 24). La loi est faite pour inciter à participer aux AG. Il n'y a pas de "quorum" systématique, mais simplement la présence nécessaire du nombre de tantièmes présents ou représentés pour voter chaque résolution (par exemple, avec les votes à la majorité de l'article 24 -majorité des présents et représentés non abstentionnistes- dans une copropriété de 8 lots de 125/1000, 1 seule personne votant "pour" face à 2 abstentionnistes et 5 absents suffirait théoriquement pour voter des travaux d'entretien d'un ascenseur presque aussi importants qu'une nouvelle installation !). En fonction des circonstances, l'AG dont le bureau est constitué a toute possibilité de modifier l'ordre de traitement de l'Ordre du jour.

L'Assemblée générale est décisionnaire et souveraine. Le syndic n'est pas le "patron" de la copropriété, mais il est chargé de la gestion courante et de la préparation et de l'exécution des décisions de l'AG. Le Conseil Syndical l'assiste et le contrôle. Le Conseil syndical n'a aucun pouvoir de décision, ni ses membres pris individuellement, ni un copropriétaire individuel. L'AG peut cependant déléguer au Conseil syndical, ou à une personne, certaines actions bien déterminées et fixer le budget correspondant.

### La copropriété, un cadre juridique

La loi "de 1965", et le décret "de 1967" (même s'ils ont été souvent modifiés) fixent le cadre général. Ils s'imposent à tous. Pour ce qui n'est pas traité par ces textes, le Règlement de Copropriété est le texte de base à connaître. Enfin, les décisions de l'AG prises régulièrement en conformité avec la loi et le règlement de copropriété s'imposent à tous et restent valables jusqu'à une décision contraire.

### La copropriété, des "parties privatives" où on ne peut pas toujours faire ce qu'on veut.

Le propriétaire est maître chez lui, dans ses "parties privatives", dans les limites des textes et du Règlement de copropriété. Toutefois, des "parties communes" peuvent s'y trouver (murs porteurs, canalisations, par exemple) qu'on ne peut modifier sans autorisation de la copropriété, ou dont on doit subir l'entretien. L'Assemblée générale ne peut cependant pas modifier la jouissance des parties privatives (par exemple, les réductions d'accès à l'immeuble codes, "interphones", horaires d'accès, etc.- font l'objet de votes à une majorité renforcée et doivent tenir compte de certaines règles).

### L'Assemblée générale. "Pouvoir législatif"

Elle se réunit au moins une fois par an. Elle est préparée par le syndic, en principe avec le Conseil Syndical. Les copropriétaires peuvent apporter leur contribution et leurs demandes, en intervenant à temps auprès du Conseil Syndical ou du syndic pour permettre les études préalables.

La convocation doit être présentée au moins 15 jours avant la date prévue. Elle est accompagnée d'un "Ordre du jour" (où les majorités à atteindre devraient être indiquées), de projets de résolutions pour chaque point de l'ordre du jour, de documents obligatoires tels les comptes, les budgets, les devis de travaux, le projet de contrat du syndic, etc.) et des documents divers. Dans un bref délai, un copropriétaire peut demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour et proposer la résolution correspondante.

Seuls les points portés à l'ordre du jour avec les documents correspondants peuvent faire l'objet d'un vote. En effet, les copropriétaires doivent pouvoir préparer cette AG. Par contre, il est possible d'aborder et débattre sans vote, en "questions diverses", des points en cours d'étude, ou à venir, pour orienter la gestion du syndic et les travaux préparatoires de la prochaine AG.

Il est donc extrêmement important que tous les sujets soient prévus à l'Ordre du Jour. Pour que les décisions soient préparées, les projets et les budgets doivent pouvoir être présentés à l'A.G.

**Sauf rare exception, c'est une très mauvaise solution que de "déléguer" au Conseil Syndical ou à son Président. C'est souvent la preuve que les copropriétaires se désintéressent de leur patrimoine et de l'AG, et que celle-ci a été mal préparée par le Syndic et le Conseil syndical (pas de devis, documents incomplets, etc.).**

### Le syndic, "pouvoir exécutif"

Le syndic est chargé de la "gestion courante" et de l'exécution des décisions de l'AG, éventuellement sous le contrôle d'un Conseil syndical. Ses fonctions majeures sont précisées par la loi. Le syndic n'est pas le "patron" de la copropriété, ni le Président de l'AG., mais son rôle est essentiel pour la copropriété, si l'équilibre des pouvoirs est bien respecté. Il y a de "bons syndics" et de "mauvais syndics", disent certains. Très souvent les copropriétés ont le syndic qu'elles méritent, et une "bonne copropriété" a le plus souvent, un "bon syndic".

Dans le cadre des textes du Code de la Consommation sur la Certification de qualité des services, un Référentiel

"Qualité Syndic", auquel participe notre association, garantit par contrôle externe d'un organisme indépendant la qualité d'un certain nombre de points importants et très précis de la gestion (mais non la "qualité totale"). Le but en est d'aider les copropriétaires diligents à s'assurer de la qualité de la gestion.

### **Le Conseil Syndical, " contrôle" du syndic.**

Le Conseil Syndical n'a aucun pouvoir décisionnaire, sauf par délégation précise de l'AG. Sa fonction est importante car c'est lui qui assure le contrôle de la gestion courante et de l'exécution des Assemblées Générales par le syndic, et la préparation de la suivante, et le relais entre le syndic et les copropriétaires dans la vie quotidienne de l'immeuble.

### **Les charges, à payer par tous au plus vite.**

Les dépenses de la copropriété sont à la charge des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes. Les charges doivent être payées, même si le copropriétaire "n'est pas d'accord". Sinon, ce sont les autres copropriétaires qui assument la charge, car une copropriété ne peut pas être en déficit. Le montant des charges courantes est défini par le budget prévisionnel voté par l'AG et appelé en quatre "appels de fonds" au cours de l'année. La régularisation entre budget et dépenses réelles se fait en fin d'année. Un "fond de roulement" permet au syndic de régler les factures pendant que les copropriétaires règlent les appels de fonds. Théoriquement, si tous les copropriétaires réglaient le jour de la réception de l'appel, le fond de roulement serait inutile !.

Des procédures de recouvrement contentieuses qu'il est souhaitable d'appliquer avec rigueur pour éviter de grandes difficultés, sont prévues par la loi.

Les copropriétés ne font pas de "profits". Ceux ci (ex : redevance d'antennes de téléphonie mobile), même laissés dans les comptes de la copropriété comme versements, doivent être répartis entre les copropriétaires pour lesquels ils constituent des "revenus" individuels déclarables au fisc (IRPP).

### **Les travaux, un point délicat**

Selon les travaux à décider, les majorités nécessaires sont différentes. Par exemple, Les "travaux d'entretien" (dont le montant peut être très élevé) ne nécessitent que peu de présents, les "travaux d'amélioration", relèvent d'une majorité plus contraignante, les travaux de sécurité relèvent d'une autre majorité.

Les contrats de syndic prévoient généralement des frais de "suivi" de travaux. Il s'agit des processus comptables et administratifs, mais non du "suivi technique" qui relève d'une ligne différente. Pour les travaux importants, il est souvent souhaitable de faire appel à des architectes (ravalements, étanchéité, etc.), ou des entreprises de contrôle technique (ascenseurs) qui établiront les cahiers des charges, feront les appels d'offres, suivront les travaux, feront la réception, et engagent leur responsabilité.

Les charges correspondantes et l'étalement des appels de fonds sont définies par l'AG en même temps que le vote des travaux.

### **Les contestations des décisions, uniquement devant le Tribunal de Grande Instance**

Le simple fait d'écrire au syndic, même par Lettre recommandée, n'a pas de valeur juridique. Seul, le TGI est compétent.

**Textes principaux :** loi n°65-557 du 10 juillet 1965, décret n°67-223 du 17 mars 1967 (en cours de modification)

**Documents :** "La Copropriété" (Journal Officiel La loi au quotidien textes de fond), "Code de la Copropriété" (éditeurs spécialisés textes commentés, jurisprudence), revues diverses (notamment les numéros spéciaux des revues de consommation), articles de presse.

**Sites internet :** Ministère chargé du logement, Legifrance.

CNAFC