

# La copropriété



# Qu'est ce qu'une copropriété?

- Les règles relative à la copropriété s'applique à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis « dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ».
- les parties privatives appartiennent en propre à chaque copropriétaire et sont réservées à son usage exclusif.
- les parties communes de l'immeuble sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et destinées à l'usage de tous : toiture, murs porteurs, escaliers, couloirs, planchers.
- Elles sont gérées par l'ensemble des copropriétaires par des décisions prises en assemblée selon diverses règles de majorité.

# Comment fonctionne une copropriété?

La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés.

La copropriété repose sur :

- le syndicat de copropriété composé de l'ensemble des copropriétaires qui se réunissent en assemblée générale ;
- le syndic qui exécute les décisions prises par l'assemblée générale et assure la gestion courante de l'immeuble;
- le conseil syndical, composé de copropriétaires élus, qui assiste et contrôle le syndic dans sa gestion, tout au long de l'année.

# Les organes de la copropriété

# Le syndicat des copropriétaires

- Il est constitué de l'ensemble des copropriétaires sans exception.
- Le syndicat se réunit en assemblée générale, au moins une fois par an afin de voter sur toutes décisions utiles (budget, travaux etc...)
- L'action du syndicat de copropriétaires s'exerce par l'intermédiaire du syndic de copropriété.
- Doté de la personnalité juridique, le syndicat a des droits et obligations : il peut voir sa responsabilité engagée, notamment si des travaux indispensables n'ont pas été réalisés à temps.

# Le conseil syndical

- Toute copropriété a, de droit, un conseil syndical, sauf si l'assemblée, a décidé de ne pas en instituer (vote : au moins les 2/3 des voix).
- Le conseil syndical est composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires . Les membres sont en principe élus pour 3 ans.
- Il assiste le syndic, contrôle sa gestion et la comptabilité du syndicat. Il fait la liaison entre les copropriétaires et le syndic, mais n'a pas de pouvoir de décision, ni de capacité à participer à une action en justice.

# Le syndic

- Professionnel ou non, le syndic est mandaté par le syndicat des copropriétaires.
- Il a pour mission d'exécuter les décisions prises en assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de tenir la comptabilité du syndicat et de représenter le syndicat de copropriétaires.
- Il est responsable devant le syndicat de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée. Il conseille, assiste et informe le syndicat des copropriétaires.

# L'assemblée générale

# Principes généraux

- L'assemblée générale est, en principe, convoquée par le syndic qui peut le faire chaque fois qu'il le juge utile (au minimum une fois par an).
- La convocation peut également être réclamée par le conseil syndical ou par plusieurs copropriétaires détenant au moins un quart des voix, (sauf nombre de voix inférieur prévu par le règlement de copropriété).
- Tout copropriétaire peut, à tout moment, demander au syndic qu'il inscrive une ou des questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic doit les porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

# La convocation

- La convocation doit être adressée à tous les copropriétaires au moins 21 jours (sauf urgence) avant la tenue de l'assemblée.

## **La convocation doit contenir :**

- L'indication du lieu, de la date et de l'heure de la réunion de l'assemblée.
- L'ordre du jour. Seules les questions prévues à l'ordre du jour peuvent faire l'objet d'un vote, les autres peuvent seulement être discutées.
- Toutes les pièces nécessaires aux copropriétaires pour apprécier la portée des décisions qu'ils seront appelés à prendre.

# Se faire représenter à l'assemblée

- Un copropriétaire peut donner mandat pour être représenté à l'assemblée.
- Le choix du mandataire est libre ; il peut s'agir d'un autre copropriétaire ou d'une personne étrangère à la copropriété, à l'exclusion toutefois du syndic, de son conjoint ou de ses préposés.
- Une même personne ne peut à quelque titre que ce soit, représenter plus de trois copropriétaires.

# VOTES : Les règles de majorités

# Principe

- **Quelle majorité pour décider?**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux tantièmes, c'est-à-dire, la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété.

La loi du 10 juillet 1965 a prévu différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre.

# La majorité simple : art.24

- C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

## Exemples de décisions prises à la majorité simple :

- Adoption du budget prévisionnel
- Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, vote du quitus
- Travaux d'entretien et de maintien de l'immeuble en bon état
- Remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif
- Autorisation donnée au syndic d'agir en justice

# La majorité absolue : art.25

- C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.
- Exemples de décisions prises à la majorité absolue :
- Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires
- Désignation et révocation des membres du conseil syndical
- Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires
- Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène
- Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble (interphone, digicode... )

# La double majorité : art.26

- C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).
- Exemples de décisions prises à la double majorité:
- Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties commune
- Décision de se dispenser de conseil syndical.
- Travaux de transformation, addition ou amélioration : installation d'un ascenseur
- Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau froide et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation

# L'unanimité

- Les décisions les plus graves qui peuvent mettre en cause la conservation de l'immeuble requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).
- Exemples de décisions prises à l'unanimité
  - Modification de la répartition des charges
  - Suppression d'un équipement collectif