

SPÉCIAL COPROPRIÉTÉ



Copropriété : comment ça fonctionne ?



> Sommaire

- Présentation de la Copropriété 3
- Syndic, syndicat, conseil syndical... 4
- Actions de l'Assemblée Générale 6
- Convocation de l'Assemblée Générale 8
- L'ordre du jour 11
- Le déroulement 13
- Tableaux relatifs aux majorités de vote des décisions lors d'une Assemblée Générale 14
- L'exécution et les contestations des décisions de l'Assemblée Générale 18
- L'Assemblée Générale en copropriété HLM 19

> La copropriété

La copropriété regroupe un ensemble d'organes qui permet aux différents propriétaires de cohabiter dans un cadre défini par la loi.

➤ La copropriété est définie, dans la loi du 10 juillet 1965, comme tout immeuble bâti **dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes**, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

➤ Les parties privatives en copropriété sont en principe les parties dont un copropriétaire possède l'usage et la propriété exclusive (appartement, cave). Les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, qui les possèdent donc en indivision (murs, escaliers, couloirs).

” Les copropriétés sont régies par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 modifié en mai 2004, elles sont également soumises à la loi SRU de 2000.



> Copropriété : les organes

La copropriété possède un règlement rédigé par les copropriétaires lors de la première **Assemblée Générale** et s'organise au travers de ses différents organes :

Le syndicat des copropriétaires : c'est l'ensemble des copropriétaires et l'organe obligatoire de la copropriété. Il existe dès qu'il y a plus de deux lots dans la copropriété. Il agit par le biais de son **Assemblée Générale**, qui constitue l'organe décisionnaire

Le syndic : il est l'organe d'administration de la copropriété et agit en membre exécutif.

Le conseil syndical des copropriétaires : contrôle et assiste le syndic qui est chargé de la gestion de la copropriété au quotidien (comptabilité, répartition des dépenses, budget prévisionnel). Le conseil syndical agit pour le syndicat des copropriétaires.

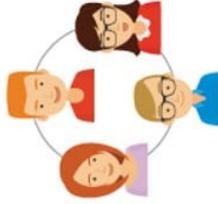
Copropriété		
	Parties privatives	Parties communes
Administration	Copropriétaire	Syndic
Gestion	Copropriétaire	Syndic et Conseil Syndical
Décision	Syndicat de Copropriétaire via l'Assemblée Générale	



LES COPROPRIÉTAIRES

CONSTITUENT

le syndicat des copropriétaires



QUI SE RÉUNIT
AU MOINS 1 FOIS/AN

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (AG)



EN SÉANCE, LES COPROPRIÉTAIRES

Élisent le Conseil Syndical

- Assure le lien entre les copropriétaires et le Syndic dont il contrôle la gestion
- Est consulté par le Syndic et peut obtenir de l'AG une délégation de pouvoirs pour prendre seul certaines décisions

Mandatent le Syndic

- Exécute les décisions prise en AG
- Gère l'entretien des parties communes
- Veille au fonctionnement des services collectifs et fait exécuter les travaux d'urgence
- Engage les gros travaux avec l'accord de l'AG ou du CS en vertu d'une délégation de pouvoir
- Tient la comptabilité du syndicat et convoque l'AG

> L'assemblée générale

Introduction

Copropriétaires, la gestion de votre bien et de son environnement passe notamment par l'implication dans la vie de la copropriété.

Des organes, comme le syndic (prestataire de services), sont chargés de gérer certains aspects administratifs et économiques de la copropriété. Mais l'une des instances principales qui permet la défense de vos intérêts est l'assemblée générale et le conseil syndical que vous aurez élu.

Propriétaire de lots, usufruitier et nu propriétaire par le biais de leur mandataire, les responsables légaux de société et associations de locataire sont convoqués par le syndic, également présent, une fois par an à cette assemblée.

Définition

Quote-part de partie commune

Part de la copropriété détenu par un copropriétaire, exprimée en tantième, qui détermine notamment le pouvoir de vote en assemblée générale.

En tant que membre de l'AG vous détenez un nombre de voix correspondant à vos parts dans les parties communes et on ajoute celles que vous détenez au titre des délégations de pouvoirs qu'ont pu vous signer d'autres copropriétaires.

> L'assemblée générale

Ses missions



L'assemblée générale peut

- Voter les comptes et le budget
- Voter les autorisations de travaux
- Voter pour le choix du syndic
- Modifier le règlement



L'assemblée générale ne peut pas

- Imposer une modification de la destination des parties privatives ou des modalités de leur jouissance
- Interdire au copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux n'affectant pas les parties communes dans la copropriété

> L'assemblée générale

La convocation

La convocation est notifiée par lettre recommandée AR (ou remise contre récépissé ou émargement) à chaque copropriétaire au moins 21 jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement ne comporte un délai plus long (*Décret 1967, art. 9*).



Ce délai est impératif : ainsi, même si vous vous présentez à une assemblée qui s'est réunie le 14^e jour après la convocation et participez au vote sans émettre de protestation, vous pourrez néanmoins demander par la suite son annulation en justice (*Cass. Civ. 17/04/1991*).

Procédure de convocation à l'assemblée générale

Les destinataires de la convocation sont :

- Tous les propriétaires d'un lot (si une société est propriétaire d'un lot, c'est le représentant légal de la société qui doit tenir le syndic informé des noms et domicile des personnes à contacter) ;
- Les associations de locataires, sous réserve d'être affiliés à l'une des organisations siégeant à la commission nationale de concertation comme la CSF, peuvent par leurs délégués assister à l'Assemblée. Ces délégués ne peuvent pas voter mais peuvent prendre la parole. Leurs questions ou points à ajouter à l'ordre du jour sont à adresser au bailleur social, qui les transmettra au syndic. Ils sont présents à titre consultatif (*Article 44 de la loi 23 décembre 1986*).

Qui ?	Comment ?	Quand ?
Syndic	Envoi d'une Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR)	Au minimum 21 jours avant la date de la réunion
Conseil Syndical	Le Président du conseil qui le notifie au syndic convoque via une LRAR (<i>art. 8 Décret 1967</i>).	
Copropriétaire	Saisi le Tribunal de Grande Instance qui désigne un mandataire pour convoquer l'AG. (<i>Art. 50 Décret 1967</i>)	

Les éléments de la convocation

Elle comprend : la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour. C'est par principe la personne qui convoque l'assemblée qui fixe ces modalités. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale.

Modèle de mandat / Comité de locataires

Madame, Monsieur,

Je soussigné, Jean-Pierre OTTAVIANI, Président de l'Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles du Rhône et de la Métropole de Lyon

Désigne M./Mme (indiquez les nom et prénom), comme représentants de la Confédération Syndicale des Familles, association agréée nationale-ment par le Ministère du Logement et siégeant à la Commission Nationale de Concertation, conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

A l'Assemblée Générale de la résidence (indiquez le nom de la résidence), le (insérez la date).

Pour faire valoir ce que de droit,
(Signature)

Modèle de mandat / Se faire représenter

Madame, Monsieur,

Copropriétaire de l'immeuble situé (lieu), j'accuse réception de la convocation à la prochaine assemblée générale de copropriété, qui se tiendra le (date).

Ne pouvant y être présent(e), représentant (...) millièmes, je souhaite donner mandat à M./Mme (indiquez les nom et prénom), demeurant à (indiquez l'adresse) pour me représenter à l'assemblée générale.

Vous remerciant d'en prendre bonne note, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

(Signature)

> L'assemblée générale

L'ordre du jour

C'est la convocation qui contient l'ordre du jour. **C'est la personne qui convoque l'assemblée générale qui fixe l'ordre du jour.**

Il vous est cependant possible de rajouter un point à l'ordre du jour.

→ Notifiez les questions au syndic, qui ne peut refuser de les aborder si elles sont transmises dans les délais légaux, soit avant l'envoi de la convocation. Sinon elles seront abordées lors de la prochaine assemblée.

→ Rappelons qu'il est important de veiller à ce que les questions que vous souhaitez voir abordées figurent à l'ordre du jour, car l'assemblée ne délibérera valablement que sur celles-ci.

→ Vous pouvez poser les questions tout au long de l'année, en écrivant par LRAR au Conseil syndical. Elles seront inscrites en conséquence à la prochaine assemblée générale de la copropriété.

Modèle d'ordre du jour

1. Élection du président de séance (art 24)
2. Élection du(des) scrutateur(s), éventuellement du secrétaire si désignation, d'une personne autre que le syndic, est décidée par l'AG (art 24)
3. compte rendu du Conseil Syndical de l'exécution de sa mission (sans vote)
4. Approbation des comptes de l'exercice, (art 24)
5. Renouvellement du syndic avec approbation de son contrat et de son mandat, ou élection d'un nouveau syndic (art 25) *(en cas de désignation d'un nouveau syndic professionnel, les 2 décisions impératives suivantes)*
6. Décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat et, si dispense est donnée, fixation de la durée (art 25)
(la méconnaissance par le syndic de cette obligation entraîne une nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de 3 mois suivant sa désignation)
7. présentation du budget prévisionnel pour l'exercice à venir (art 24)
8. renouvellement des membres du conseil syndical (art 25)

(Mentions à porter en fin de l'ordre du jour)

Dans le cas où vous ne pourriez assister personnellement à la réunion d'AG du ..., nous vous rappelons que vous avez la faculté de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix : un autre copropriétaire, un avocat, la CSF... à l'exception ; du syndic, de son conjoint et de ses préposés (les salariés du syndicat sont considérés comme des préposés), muni du pouvoir ci-joint, dûment complété par vos soins, et à remettre par votre représentant avant le début de l'assemblée générale du ...

Les dispositions de l'Art 10 du Décret 67-223 ont été modifiées par le décret 2004-479. Ces dispositions n'autorisent plus l'ajout de questions complémentaires à l'ordre du jour qui pouvaient être notifiées au syndic dans les 6 jours à compter de la réception de la convocation.

Ces questions peuvent maintenant être notifiées (adressées par lettre recommandée avec avis de réception) par un ou plusieurs copropriétaires, dont le CS, à tout moment au syndic qui devra les inscrire à l'ODJ de la prochaine AG, si leur date de réception par rapport à cette prochaine AG respecte le délai légal.

> L'assemblée générale

Le déroulement

Le déroulement de l'assemblée générale obéit à des règles très strictes, avec un protocole de réunion à respecter :

- **Établissement d'un ordre du jour et signature de la feuille de présence ;**
- **Élection du président de l'assemblée** et le cas échéant du bureau (le syndic ne peut présider une AG, mais il est d'usage qu'il en assure le secrétariat, sans que cela soit obligatoire).
- **Tenue d'un procès-verbal** : lorsque l'assemblée générale délibère et prend les décisions inscrites à l'ordre du jour, le secrétaire (le syndic) doit établir un procès-verbal (*article 17 du décret du 17 mars 1967*). Il comporte le texte de chaque délibération. Il constitue un élément de preuve des décisions adoptées par l'assemblée générale. Il indique le résultat des votes et précise à chaque fois, les noms des participants qui se sont abstenus ou de ceux qui n'ont pas pris part à la décision. Si cette mention n'apparaît pas, le procès-verbal sera considéré comme nul.
- **Le procès-verbal est certifié conforme** par le président de séance ou simplement signé par le président de séance avant toute diffusion.



> Tableaux relatifs aux majorités

lors d'une assemblée générale

La loi du 10 juillet 1965 impose à l'assemblée des règles de majorité en fonction de la décision à prendre.

Majorité Simple (Article 24)

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Aucun quorum n'est requis. Les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

Nature	Exemples
Travaux n'affectant pas la structure ou les éléments essentiels de l'immeuble	Accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Décision d'engager le diagnostic technique de l'immeuble. Suppression des vide-ordures
Sécurité	Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes
Documents de la copropriété	Adaptation du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives

Majorité absolue (Article 25)

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si la décision n'obtient pas la majorité absolue mais un tiers des voix est favorable, l'assemblée peut prendre immédiatement la décision à la majorité simple. Dans le cas contraire, la décision est reportée à une autre assemblée dans les trois mois suivant la précédente. La décision est alors prise aux conditions de majorité simple.

Nature	Exemples
Approbation des comptes	Vote du Budget Prévisionnel
Organes de la copro	Désignation ou révocation du syndic de copropriété et des membres du conseil syndical.
Entretien des Parties Communes	Remplacement d'un tapis d'escalier ou d'autres équipements vétustes. Décision d'augmenter le montant de la cotisation au fonds de travaux
Travaux et équipements	Ensemble des travaux comportant transformation ou amélioration. Installation de répartiteurs de frais de chauffage

Double Majorité (Article 26)

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité en nombre des membres du syndicat des copropriétaires, représentant au moins les deux tiers des voix.

Nature	Exemples
Charges	Suppression du poste de concierge ou de gardien
Documents de la copropriété	Modification du règlement de copropriété lorsqu'il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes

Unanimité (Article 26)

Accord de tous les copropriétaires composant le syndicat de copropriétaires.

Nature	Exemples
Décision portant atteinte à la destination des parties privatives et aux modalités de leur jouissance	Construction d'un local privant un copropriétaire de la vue sur jardin
Modification de la répartition des charges	Charges concernant l'administration ou relatives à l'entretien
Suppression d'un élément d'équipement commun	Suppression du chauffage de l'immeuble, des boîtes aux lettres

> L'exécution et les contestations

des décisions de l'assemblée générale

Seulement le syndic est compétent pour faire exécuter les délibérations de l'assemblée générale, et ceci sans attendre l'expiration de délai de recours des deux mois, sauf travaux décidés à la majorité des articles 25 et 26 de la loi de 1965.



Les décisions de l'assemblée ne peuvent être contestées que par la voie d'une action judiciaire, sous forme d'une assignation déposée au greffe du tribunal compétent, dans un délai de 2 mois à partir de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale. Votre recours auprès du tribunal doit être dirigé contre le syndicat de copropriétaires représenté par le syndic.

Le copropriétaire qui conteste la décision de l'assemblée doit avoir soit :

- **Qualité d'opposant** : a voté contre la décision ;
- **Qualité de défaillant** : était absent lors du vote.

Ne vous abstenes pas lors d'un vote, la jurisprudence restreint de plus en plus les possibilités de recours envers les abstentionnistes.

*Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 /
Article 18 du décret d'application du 17 mars 1967*

A noter : Le recours n'est pas suspensif, les décisions prises par l'assemblée générale s'imposent aux copropriétaires.

”

> L'assemblée générale

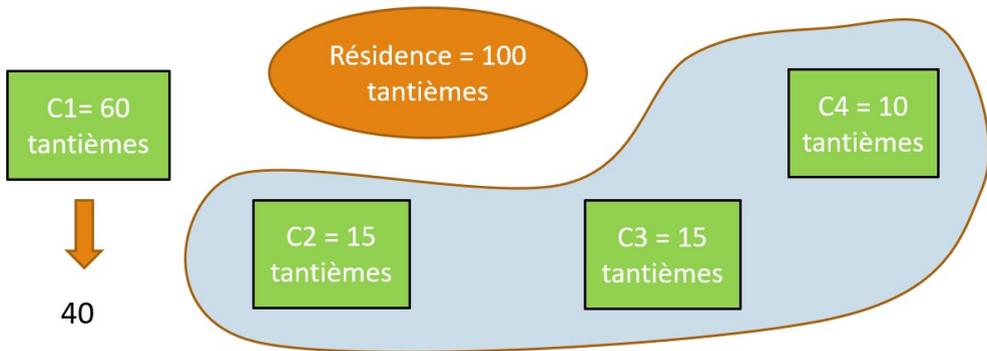
La copropriété HLM

Lors de l'assemblée générale, les votes sont comptabilisés différemment selon la composition de la copropriété.

Sans bailleur social

Si un des copropriétaires possède une quote-part égale à plus de la moitié de la résidence, la loi prévoit de réduire le nombre de ses voix, afin d'éviter qu'il puisse prendre des décisions par son seul vote (article 22 de la loi de 1965). Ses voix sont ainsi ramenées à la somme des voix des autres copropriétaires.

Exemple : l'ensemble de la copropriété représente 100 tantièmes. L'un des copropriétaires possède 60 tantièmes et les autres en possèdent 40. Alors, en application de la loi, les votes du copropriétaire majoritaire sont ramenés à 40.



Lorsque le bailleur social est majoritaire

Au nom de l'intérêt général, l'article 22 de la loi de 1965 n'est pas applicable, et le bailleur social-vendeur dispose d'une dérogation. Il représente un tantième de voix correspondant au nombre de lots qu'il détient. Cependant, lorsqu'il dispose encore de plus de 50% des votes, le bailleur devrait généralement avoir la sagesse de se ranger du côté de la majorité des autres copropriétaires.



La CSF en bref...

La Confédération syndicale des familles est une association de loi 1901 à but non lucratif, qui représente et défend toutes les familles depuis 1946.

Elle regroupe plus de 550 associations locales dans 79 départements français. Elle accompagne les familles pour régler leurs problèmes au quotidien de logement, de consommation, de santé, d'éducation, d'aide à domicile...

Au niveau du logement, la CSF est reconnue comme organisation nationale de locataires siégeant à la commission nationale de concertation. Elle a aussi de nombreux élus dans les différents organismes bailleurs publics.

Elle vous aidera à faire valoir vos droits à un logement, à vous informer sur vos devoirs respectifs mais aussi à vous organiser collectivement si le besoin s'en fait ressentir.

Confédération Syndicale des Familles

276 rue Duguesclin 69003 LYON

La CSF est une association nationale qui défend les droits des familles dans tous les domaines de la vie quotidienne !

04 78 14 57 10 | www.lacsf69.org | udcsf69@la-csf.org | CSF Rhône