

LA COPROPRIETE

Immeubles bâtis ou groupe d'immeubles bâtis appartenant à la fois à plusieurs personnes et à chacune d'elle séparément dans le cadre d'une organisation collective appelée syndicat des copropriétaires.

La législation principale qui régit la copropriété est la loi du 10 juillet 1965 appuyée par le décret du 17 mars 1967 ainsi que de nombreux textes et lois modifiant et améliorant les règles d'origines dont la loi SRU, la loi ALUR et tout récemment la loi ELAN avec son ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019.

Ce texte clarifie les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et renforce les pouvoirs du conseil syndical.

Les Acteurs de la copropriété

L'organisation juridique de la copropriété repose sur trois entités.

- Le syndicat des copropriétaires (ensemble des personnes propriétaires, ils prennent toutes les décisions concernant l'immeuble).
- Le syndic de copropriété (professionnel ou bénévole qui administre l'immeuble).
- Le conseil syndical (membres élus parmi les copropriétaires, il assiste et le syndic).

Syndicat de copropriétaires

Le syndicat de copropriétaires est l'ensemble des copropriétaires, sa mission principale est l'administration et la conservation de l'immeuble, il doit donc veiller au maintien en bon état d'usage et de jouissance de toutes les parties communes de l'immeuble et de ses équipements.

Il naît sans aucune formalités dès qu'un immeuble ou qu'un groupe d'immeubles est réparti entre au moins 2 personnes. Il est pourvu d'une personnalité morale.

A ce titre il peut agir en justice à l'encontre notamment d'un copropriétaire, sa responsabilité peut également être mise en cause par des tiers.

Les décisions du syndicat sont prises lors d'une assemblée générale des copropriétaires au cours d'un vote, elles sont ensuite exécutées par le syndic de copropriété

Les compétences du syndicat des copropriétaires sont multiples, il décide notamment :

- du budget prévisionnel,
- des travaux de la copropriété,
- des actes d'acquisition ou de vente de la copropriété,
- de la souscription d'un prêt bancaire collectif,
- du changement de syndic de copropriété,
- des modifications du règlement de copropriété.

L'assemblée générale lui donne le pouvoir d'agir en justice pour le compte de la copropriété à l'encontre :

- d'un copropriétaire en cas du non-respect du règlement de copropriété ou d'impayé de charges,
- d'un tiers (fournisseur, prestataire, artisan...).

Les décisions du syndicat des copropriétaires engagent sa responsabilité vis-à-vis des copropriétaires de ses préposés (gardien, employé) et des tiers dans le cadre de dommages causés par un vice de construction ou de défaut d'entretien si bien qu'il a l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile tout comme chaque copropriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant.

Syndic de copropriété

Chaque copropriété doit avoir un syndic pour l'administrer et assurer la gestion financière de la copropriété.

Ce syndic peut être un non professionnel choisi parmi les copropriétaires ou un professionnel tel que notre cabinet.

Le professionnel formalise ce lien par un mandat du syndic qui prend la forme d'un contrat type dont le contenu est règlementé et fixe les éléments suivants :

- Durée du mandat (avec date de début et fin), cette durée peut être de 3 ans maximum
- Conditions de la rémunération,
- Conditions d'exécution de la mission.

Là où nombreux de nos confrères privilégient la durée maximum, notre cabinet vous propose des mandats d'une durée d'1an (jusqu'à l'assemblée suivante).

Le mandat de syndic n'est pas renouvelable tacitement, seule l'assemblée générale peut statuer sur son renouvellement ou sa révocation en cas de faute grave du syndic.

Le syndic professionnel doit impérativement remplir certaines conditions pour exercer, Il doit :

- être détenteur d'une garantie financière dans le but de rembourser la copropriété en cas de faillite,
- être détenteur d'une assurance responsabilité civile professionnelle,
- et être détenteur d'une carte professionnelle portant la mention *syndic de copropriété* délivrée par la chambre de commerce et d'industrie (CCI).

La mission du syndic est d'être le représentant légal du syndicat des copropriétaires.

A ce titre il veille au respect des prérogatives données au syndicat des copropriétaires en gérant les finances et l'administration de la copropriété et il doit s'assurer du maintien en bon état d'usage et de jouissance de toutes les parties communes de l'immeuble et de ses équipements.

Pôle gestion financière	Pôle gestion administrative
<p>Il réalise avec le conseil syndical le budget prévisionnel de la copropriété.,</p> <p>Il élabore les comptes du syndicat et leurs annexes, et les soumet au vote des copropriétaires.</p> <p>Il doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat.</p>	<p>Il réalise et tient à jour une fiche synthétique de la copropriété regroupant des données financières et techniques</p> <p>Il réalise et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec indication de leur lot, état civil, domicile et, s'ils ont donné leur accord, leur adresse électronique,</p> <p>Il fait exécuter le règlement de copropriété et les</p>



Syndic de copropriétés & Gestion locative

	<p>décisions de l'assemblée générale,</p> <p>Il administre l'immeuble, assure sa conservation, sa garde, son entretien et, en cas d'urgence, fait exécuter les travaux nécessaires,</p> <p>Il représente le syndicat de copropriétaires en justice, Il établit et tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble,</p> <p>Il informe les occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) des décisions prises en assemblée générale,</p> <p>Il gère les archives du syndicat de copropriétaires</p> <p>Il organise obligatoirement un vote en assemblée générale concernant les décisions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Souscription d'un contrat d'assurance responsabilité civile du syndicat (en cas de refus, le syndic peut souscrire cette assurance pour le compte du syndicat) - Délégation à une entreprise spécialisée de la gestion des archives du syndicat des copropriétaires - Signature des contrats avec toute entreprise ou prestataire qui lui est liée.
--	--

Sa désignation dans le cas d'une copropriété existante est faite lors de l'assemblée générale au cours d'un vote à la majorité absolue.

Conseil syndical de copropriété

Le conseil syndical est composé obligatoirement de membres élus de la copropriété, lors de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue pour une durée maximale de 3 ans renouvelable sans limite.

Pour cela, il faut être :

- propriétaire dans l'immeuble
- ou marié ou partenaire de Pacs d'un copropriétaire,
- ou représentant légal d'un copropriétaire,
- ou usufruitier,

Cependant, le syndic et son entourage ne peuvent pas prétendre à être membres du conseil syndical même s'ils sont copropriétaires dans l'immeuble.

Le conseil syndical désigné élit en dehors de l'assemblée générale un président parmi ses membres.

Il est chargé de coordonner les relations entre le syndic et copropriétaires. Ses missions sont consultatives, d'assistances et de contrôle du syndic.

Les membres du conseil syndical exercent leurs missions bénévolement. (le remboursement de certains frais possible).

Mission consultative	Mission d'assistance	Mission de contrôle
Il peut donner son avis ou être consulté à propos de toutes les questions concernant le syndicat	Il participe sur le choix des entreprises appelées à assurer l'entretien courant de l'immeuble ou	Il contrôle la gestion du syndic sur les points suivants : - Comptabilité du



Syndic de copropriétés & Gestion locative

<p>des copropriétaires.</p> <p>Il est obligatoirement consulté pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- la mise en concurrence des marchés et contrats dont le coût dépasse un montant fixé par l'assemblée,- la conclusion des contrats.	<p>à réaliser les travaux décidés par l'assemblée générale.</p> <p>La mission d'assistance est définie :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit dans le règlement de copropriété,- soit par une décision spécifique de l'assemblée des copropriétaires.	<p>syndicat</p> <ul style="list-style-type: none">- Répartition des dépenses- Conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les contrats- Élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. <p>Afin de mener à bien sa mission, il a accès à tout document relatif à la gestion et l'administration de la copropriété ou intéressant le syndicat de copropriétaires. Il peut librement faire des copies de ces documents.</p>
--	--	---

Dans l'exécution de sa mission, le conseil syndical peut :

- prendre conseil auprès de toute personne de son choix,
- demander un avis technique à tout professionnel spécialisé sur une question particulière (juridique, technique...).

Les dépenses nécessaires pour l'exécution de leur mission sont réglées par les copropriétaires par les dépenses courantes d'administration du budget prévisionnel.

Il est possible que les membres du conseil syndical rompent leurs mandats quand ils le souhaitent, comme ils peuvent être révoqués par les copropriétaires en assemblée générales à la majorité absolue.

Le rôle du conseil syndical est essentiel dans une copropriété.

Notre Agence adhère complètement à ce fonctionnement de la copropriété, elle vous représentera, vous assistera et vous conseillera dans la défense de vos intérêts communs durant la totalité de son mandat.

Faite nous confiance et demandez votre proposition de mandat dès à présent.