

Quels sont les principaux acteurs d'une copropriété ?

Le syndicat des copropriétaires

Il est obligatoire dès lors qu'une copropriété est créée et réunit tous les copropriétaires d'un immeuble. Il est l'organe décisionnel qui prend les dispositions liées au bon fonctionnement de la copropriété, lors de l'Assemblée générale des copropriétaires. Personne morale, il a la capacité d'agir en justice, mais également de voir sa responsabilité engagée contre un copropriétaire ou un tiers. Il peut agir en son nom (syndic bénévole), ou mandater un syndic professionnel pour le représenter.

Le conseil syndical

Il est composé de copropriétaires volontaires élus lors de l'Assemblée générale. Un président peut être désigné pour être l'interlocuteur privilégié des copropriétaires, notamment avec le syndic ou des tiers. Son rôle est consultatif. Il assiste le syndic dans ses actions et contrôle le bon déroulement de ses missions. Il n'est pas qualifié de personne morale, mais peut voir la responsabilité de ses membres engagée à titre individuel en cas de faute grave.

Le syndic

Bénévole ou professionnel, il est désigné par le syndicat des copropriétaires en Assemblée générale pour le représenter. C'est l'organe exécutif. Le cadre de ses missions et les conditions de ses rémunérations sont fixés par un contrat de syndic.

Son rôle est d'assurer, dans le respect du règlement de copropriété :

- **la gestion administrative** : conservation des documents relatifs à la copropriété, rédaction des convocations en Assemblée Générale et des procès-verbaux, mise à jour des copropriétaires entrants et sortants, etc.
- **la gestion technique** : entretien des parties communes, souscription des contrats utiles, mise en œuvre des travaux et décisions votées en AG, etc.
- **la gestion financière et comptable** : établissement du budget prévisionnel, gestion des comptes, établissement des appels de fonds de l'immeuble, etc.

Comment fonctionne une copropriété ?

Le statut de la copropriété, réglementé par la **loi du 10 juillet 1965**, 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 communes

Les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, qui les possèdent donc en indivision. Sont considérées comme parties communes d'après l'article 3 de la loi, sauf clause contraire dans le règlement de copropriété : le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès, le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipements communs (ascenseur, systèmes de chauffage ou de climatisation, antennes collectives, boîtes aux lettres, interphones, compteurs, etc.), les parties de canalisations qui traversent des locaux privatifs, les gaines et têtes de cheminées, les locaux des services communs, les passages et corridors.

Les parties privatives

Les parties privatives sont, quant à elles, les parties dont un copropriétaire possède l'usage et la propriété exclusive. Outre l'intérieur des locaux concernés, sont généralement considérées comme parties privatives les fenêtres, volets et balcons, les cloisons qui ne font pas partie du gros œuvre, les revêtements de murs et des sols, les dépendances annexes (grenier, combles, caves).

Le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires. Il est créé lors de la mise en copropriété de l'immeuble, et peut-être révisé ou modifié ultérieurement par décision en Assemblée générale.

Il détermine : Les parties communes, les parties privatives, la division des lots et des tantièmes qui leurs sont alloués, les conditions d'usages des parties communes et tous les comportements ou actions qui pourraient porter atteinte à l'intérêt général.

Comment les décisions sont-elles prises en copropriété ?

L'Assemblée Générale Ordinaire

Toutes les décisions concernant la copropriété doivent être prises en Assemblée générale. Elle est **convoquée généralement par le syndic une fois par an**, ou par le conseil syndical ou les copropriétaires si nécessaire.

La convocation d'Assemblée générale doit parvenir aux copropriétaires au moins 21 jours avant la date de la réunion, par lettre recommandée avec accusé de réception, par courrier électronique, ou par remise en main propre contre récépissé. Si certaines conditions de forme ou de délai ne sont pas respectées, les décisions prises lors de la réunion pourront être contestées par une action en nullité. La convocation contient l'ordre du jour des questions qui seront mises au vote des copropriétaires. La première partie de l'ordre du jour correspond aux points obligatoires à faire voter chaque année (approbation des comptes de l'immeuble, vote du budget prévisionnel, quitus au syndic pour sa gestion...). Viennent ensuite les points rédigés par le syndic, en accord avec le conseil syndical.

Chaque copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire une question à l'ordre du jour, en le lui notifiant avant l'envoi de la convocation, par courrier recommandé avec accusé de réception. Une question non inscrite à l'ordre du jour pourra toujours être discutée lors de l'Assemblée générale mais elle ne pourra pas faire l'objet d'un vote.

L'Assemblée Générale Extraordinaire

Contrairement à l'Assemblée Générale Ordinaire qui a lieu chaque année, l'Assemblée Générale Extraordinaire est **réservée aux décisions importantes et urgentes** qui touchent la copropriété.

Elle peut intervenir à tout moment de l'année :

- Après la survenue d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant endommagé les parties communes,
- Lorsque des travaux urgents doivent être entrepris,
- Toutes les fois que le syndic de copropriété le juge utile,
- À la demande d'un copropriétaire qui a besoin de l'aval du syndicat des copropriétaires pour acheter une partie commune ou réaliser des travaux affectant ces mêmes parties.

Les conditions de vote, de convocation, de contestations, sont les mêmes que pour une Assemblée Générale Ordinaire. Néanmoins, le délai de convocation minimum de 21 jours prévu par la loi, peut, selon la jurisprudence, ne pas être respecté s'il y a urgence à statuer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Comment fonctionne la majorité lors des votes ?

• **La majorité simple (article 24)** : Majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires **présents ou représentés** à l'assemblée.

Application : Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la prévention de la santé et la sécurité physique des occupants, décision de réaliser un diagnostic technique global, travaux de rénovation énergétique.

• **La majorité absolue (article 25)** : Majorité des voix (tantièmes) de **tous les copropriétaires présents, représentés ou absents**.

Exemple : Dans une copropriété où cinq personnes possèdent 100 voix chacune, et dix autres 50 voix chacune, ce qui représente 15 copropriétaires et 1000 voix au total, la majorité absolue sera de 501 voix minimum.

Si la décision n'est pas adoptée, deux hypothèses (article 25-1) :

- si le projet **a recueilli au moins le tiers des voix** de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple,
- si le projet **n'a pas recueilli le tiers des voix** de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de trois mois peut décider à la majorité simple.

Application : Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires, autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble, travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration (installation d'un ascenseur, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble type digicode).

• **La double majorité (article 26)** : Il faut réunir à la fois **les deux tiers des voix (tantièmes)** et la **majorité de tous les copropriétaires (présents ou non)**.

Exemple : Dans une copropriété où cinq personnes possèdent 100 voix chacune, et dix autres 50 voix chacune, ce qui représente 15 copropriétaires et 1000 voix au total, la double majorité doit réunir 8 copropriétaires et 667 voix.

Application : Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, suppression du poste de concierge ou de gardien et aliénation du logement affecté lorsqu'il appartient au syndicat.

• **L'unanimité** : Unanimité des voix de **tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents)**.

Application : Suppression d'un équipement collectif (ascenseur, chauffage), suppression du poste de concierge ou gardien lorsqu'il porte atteinte à la destination de l'immeuble en vertu du règlement de copropriété, modification de la répartition des charges sauf en cas de travaux, d'actes d'acquisition ou de disposition décidé par l'Assemblée générale.

Que se passe-t-il après l'Assemblée générale ?

Après chaque Assemblée générale, le syndic établit un **procès-verbal**. Ce document contient le texte de chaque question figurant à l'ordre du jour et le résultat de chaque vote. Il doit être notifié par le syndic aux copropriétaires, **dans les 2 mois qui suivent la tenue de l'assemblée**, par lettre recommandée et avec accusé de réception.

La notification du procès-verbal aux copropriétaires fait courir un **délai de 2 mois** pendant lequel, le copropriétaire absent et non représenté ou opposant, peut contester une décision de l'assemblée, en intentant une action en nullité devant le tribunal de grande instance du lieu où se situe l'immeuble.

Si aucune contestation n'est soulevée durant ce délai, les décisions de l'Assemblée générale deviennent définitives.