

COPROPRIÉTAIRES

Les acteurs de la copropriété

Comment fonctionne la copropriété ?
Qui fait quoi ?



La copropriété est l'organisation d'un ou plusieurs immeubles, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et divisée en lots. Des règles particulières d'organisation et de fonctionnement s'appliquent.

La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés ainsi que par un règlement de copropriété. Ce document, propre à chaque copropriété, précise les droits et les obligations des propriétaires et des occupants de l'immeuble.

En copropriété, chaque propriétaire dispose d'un ou plusieurs lots privatifs et d'une quote-part des parties communes.

Son fonctionnement repose sur :

- le syndicat de copropriétaires ;
- l'Assemblée générale (AG) ;
- le conseil syndical ;
- le syndic.

LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Composé de l'ensemble des copropriétaires sans exception, le syndicat de copropriétaires est doté d'une personnalité juridique propre avec des droits et des obligations.

Le syndicat de copropriétaires administre les parties communes, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Il peut voir sa responsabilité engagée.

Il se réunit en AG, au moins une fois par an pour prendre les décisions indispensables à la gestion de l'immeuble, élire les membres du conseil syndical et désigner le syndic.

Lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments, la création d'un syndicat secondaire pour gérer un bâtiment déterminé au sein du syndicat principal peut être décidée.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par le syndic qui exécute notamment les décisions prises en AG.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

C'est l'instance qui réunit l'ensemble des copropriétaires, au cours de laquelle les décisions sont prises au nom du syndicat de copropriétaires.

L'AG se réunit au moins une fois par an pour prendre les décisions relatives à la gestion de l'immeuble :

- vote du budget ;
- approbation des comptes ;
- choix du syndic ;
- entretien ;
- chauffage ;
- recouvrement des créances ;
- etc.



Elle désigne les membres du conseil syndical.

La réunion d'AG des copropriétaires est habituellement à l'initiative du syndic.

Chaque copropriétaire y est convoqué individuellement. Tout copropriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'AG (cf. « L'assemblée générale de copropriété »).



ATTENTION

Il est important et de l'intérêt de chaque copropriétaire d'y participer.

LE CONSEIL SYNDICAL

Composé de copropriétaires élus par l'AG, le conseil syndical a un rôle consultatif. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il rend compte de sa mission à l'AG annuelle.

Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Ils sont élus pour une durée maximale de trois ans et leur mandat peut être renouvelé.

Le conseil syndical désigne son président parmi ses membres. Celui-ci a le pouvoir de convoquer l'AG dans certains cas (*carence du syndic...*).



C'est le règlement de copropriété ou, à défaut, l'AG qui fixe l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical. Dans certains cas, il peut se voir confier d'autres missions ou délégations pour une durée déterminée.

Le conseil syndical n'a pas de personnalité morale, il ne peut donc pas participer à des actions en justice, ni voir sa responsabilité engagée à l'égard de la copropriété. Néanmoins, la responsabilité de ses membres peut être engagée à titre individuel en cas de faute grave.

L'AG a la possibilité de ne pas instituer de conseil syndical (cf. « *Le conseil syndical* »).

en savoir
+

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !



LE SYNDIC

Le syndic peut être un professionnel ou un copropriétaire bénévole. Il est désigné par le syndicat de copropriétaires lors de l'AG, après mise en concurrence tous les trois ans, de plusieurs syndics par le conseil syndical.

Cette mise en concurrence n'est pas obligatoire lorsque la copropriété a décidé de ne pas mettre en place de conseil syndical ou lorsque celui-ci en a été dispensé par une décision d'AG.

Un contrat conforme au modèle-type fixe les conditions d'exécution de ses missions, sa rémunération et la durée de son mandat (*trois ans maximum*). Un même syndic peut être désigné plusieurs fois.

Le syndic exécute les décisions prises en AG et assure la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'immeuble sous le contrôle du conseil syndical.

Dans certains cas, il est possible de révoquer le syndic en cours de mandat (cf. « *Le syndic* »).

Mars 2018



L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 €/min
+ prix appel

| www.anil.org