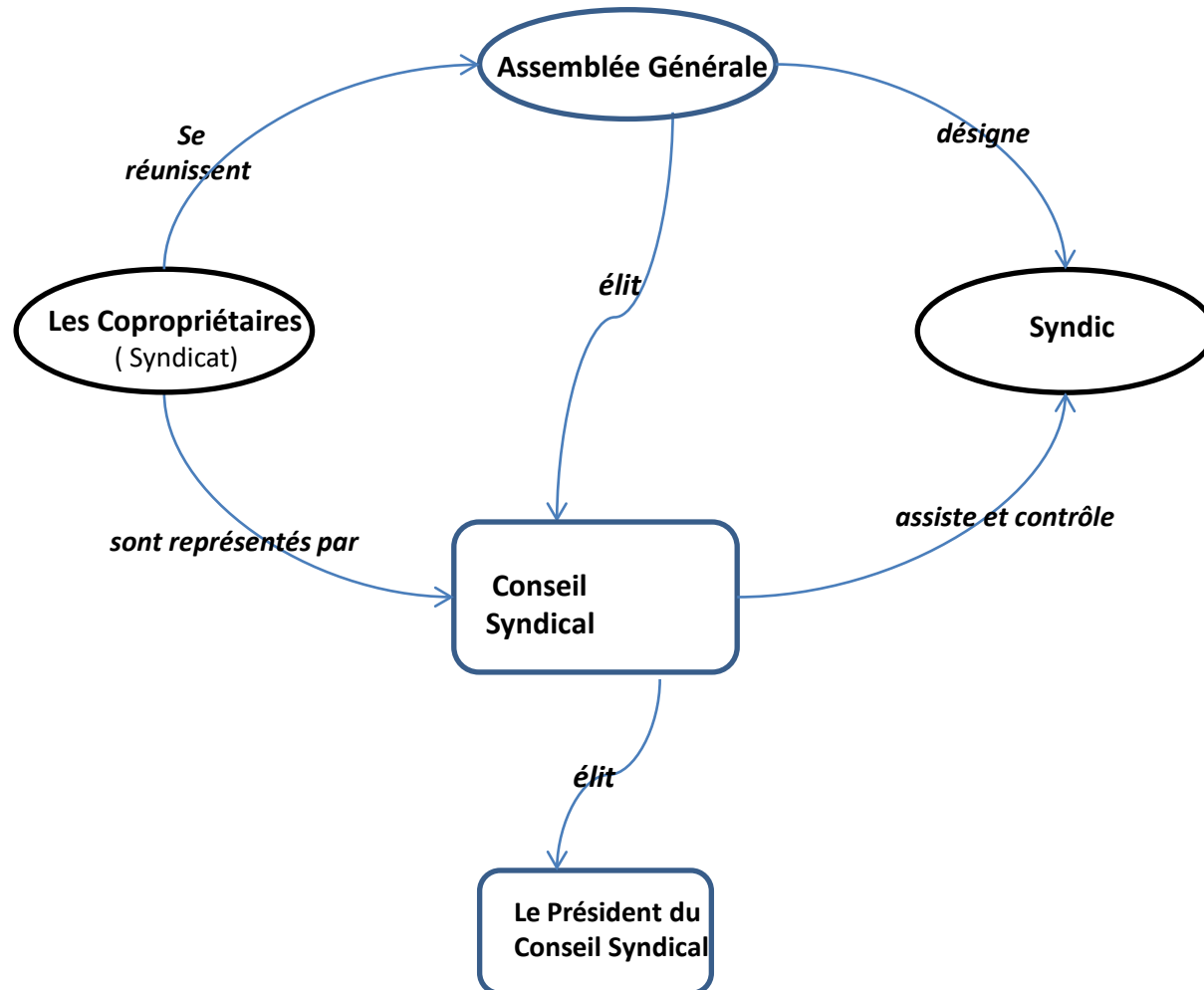


La copropriété: mode d'emploi

Les différents organes au sein de la COPROPRIETE



Syndicat de copropriétaires

de quoi s'agit il ?

- Le syndicat de copropriétaires est composé de l'ensemble des copropriétaires.
- Il a pour principale mission de veiller à l'administration et à la conservation de l'immeuble (c'est-à-dire au maintien en bon état d'usage et de jouissance de toutes les parties communes de l'immeuble et les éléments d'équipement).

Syndicat de copropriétaires

constitution

- Le syndicat est constitué sans formalité particulière. Il naît dès l'instant où la propriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est répartie entre plusieurs personnes (au moins 2) par lots.
- Lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments, plusieurs syndicats secondaires peuvent coexister en plus du syndicat principal.
- Le syndicat est identifié par son nom et son siège.
- Le siège est généralement fixé au lieu de situation de l'immeuble sauf si le règlement de copropriété indique qu'il s'agit du domicile du syndic de copropriété. Toutes les notifications, prises en demeure ou signification intéressant le syndicat doivent être faites au siège (ou au domicile du syndic).

Syndicat de copropriétaires

compétence

Le syndicat de copropriétaires décide notamment :

- du [budget prévisionnel annuel](#),
- des travaux nécessaires au sein de la copropriété,
- des actes d'acquisition ou de vente pour le compte de la copropriété,
- de la souscription d'un [prêt bancaire collectif](#),
- du [changement de syndic](#),
- des modifications éventuelles au [règlement de copropriété](#).

Les décisions du syndicat doivent être :

- prises en [assemblée générale des copropriétaires](#) au cours d'un vote, et exécutées par le [syndic de copropriété](#).
- Le syndicat de copropriétaires peut agir en justice pour le compte de la copropriété à l'encontre notamment :
 - d'un copropriétaire (non-respect du règlement de copropriété ou impayés de charges par exemple),
 - d'un tiers (fournisseur, prestataire, artisan...).

Syndicat de copropriétaires

Responsabilité

- Le syndicat dispose d'une personnalité civile propre, distincte de celle de chaque copropriétaire. À ce titre, il est tenu de s'assurer contre les [risques de responsabilité civile](#) tout comme chaque copropriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant.
- Le syndicat de copropriétaires est responsable des dommages causés du fait d'un vice de construction (par exemple, malfaçon) ou d'un défaut d'entretien de l'immeuble à l'égard :
 - des copropriétaires,
 - du personnel qu'il emploie (gardien de l'immeuble, femme de ménage...),
 - des tiers (locataires notamment).
 - Par exemple, le retard pris par un syndicat pour réparer les parties communes peut justifier sa condamnation à indemniser le propriétaire de locaux commerciaux qui s'est trouvé dans l'impossibilité de réaliser des travaux d'aménagements intérieurs et n'a pu donner ses locaux en location.
- La responsabilité du syndicat peut être engagée devant le [tribunal](#).

Syndic de copropriété

conditions d'exercice

- Le syndic peut aussi bien être un professionnel (personne physique exerçant en son nom propre ou une société) qu'un non professionnel choisi parmi les copropriétaires. Il doit remplir certaines conditions pour pouvoir exercer sa mission.

Syndic de copropriété

Le syndic professionnel

- Il doit remplir les conditions suivantes :
 - justifier d'une garantie financière suffisante destinée à assurer à la copropriété le remboursement de ses fonds en cas de faillite,
 - justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle,
 - posséder une carte professionnelle portant la mention *syndic de copropriété* délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie (CCI).

Syndic de copropriété

Le syndic non professionnel

- Le syndic peut être un copropriétaire bénévole ou exercer sous la forme coopérative (plusieurs copropriétaires choisis parmi les membres du [conseil syndical](#)).
- Il n'est pas tenu d'avoir une carte professionnelle ni de présenter une garantie financière ou une assurance de responsabilité civile.
- Il lui est toutefois recommandé de souscrire cette assurance car sa responsabilité peut être engagée au même titre que celle d'un professionnel.

Syndic de copropriété

Son rôle

Le syndic (professionnel ou non) est le représentant légal du [syndicat de copropriétaires](#).

À ce titre, il est notamment tenu de gérer l'administration et les finances de la copropriété.

Le syndic doit assurer la gestion administrative de la copropriété. Dans ce cadre, il doit :

- établir et tenir à jour une [fiche synthétique de la copropriété](#) regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti,
- établir et tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec indication de leur [lot](#), leur état civil et leur domicile ainsi que leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord,
- faire exécuter le [règlement de copropriété](#) et les décisions de l'assemblée générale,
- administrer l'immeuble, assurer sa conservation, sa garde, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires en vue de sa sauvegarde,
- représenter le syndicat de copropriétaires en justice,
- établir et tenir à jour le [carnet d'entretien de l'immeuble](#),
- procéder à [l'immatriculation de la copropriété](#),
- informer les occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) des décisions prises en assemblée générale.

Syndic de copropriété

Son rôle (2)

Il doit par ailleurs obligatoirement organiser un vote concernant les décisions suivantes :

- 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 (aux frais de ce dernier),
- signature d'un contrat avec le syndic ou toute entreprise ou prestataire qui lui est lié.

- Gestion comptable et financière

Le syndic est tenu d'assurer la gestion comptable et financière de la copropriété.

Il doit :

- établir le [budget prévisionnel de la copropriété](#), les comptes du syndicat et leurs annexes, et les soumettre au vote des copropriétaires,
- ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat (sauf si l'assemblée générale en décide autrement) sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Il doit également ouvrir un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel sont versées les cotisations au [fonds de travaux](#).

Syndic de copropriété

Désignation

- Qu'il soit professionnel ou non professionnel, le syndic retenu doit être désigné par l'assemblée générale au cours d'un vote des copropriétaires à la [majorité absolue](#).
- Une mise en concurrence préalable de plusieurs projets de contrat de syndic est obligatoire et doit être réalisée tous les 3 ans par le conseil syndical.
- Tout copropriétaire peut par ailleurs demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'examen d'autres projets de contrat de syndic qu'il lui communique à cet effet.
- Les projets sont présentés aux copropriétaires avant qu'ils procèdent au vote du syndic.
- Si le marché local des syndics ne permet pas une mise en concurrence, le conseil syndical peut proposer d'y renoncer. Le syndic doit alors notifier cette proposition à chaque copropriétaire par :
 - lettre recommandée avec avis de réception
 - par courrier électronique lorsque le copropriétaire a communiqué son adresse électronique au syndic de copropriété.

Syndic de copropriété

Le contrat de syndic

- Le mandat donné au syndic prend la forme d'un contrat dont le contenu et la durée sont réglementés.
- Le contrat du syndic fixe :
 - la durée de son mandat, sa date de prise d'effet et d'échéance,
 - les conditions de sa [rémunération](#),
 - les conditions d'exécution de sa mission.
- Tout contrat de syndic nouveau ou renouvelé doit être rédigé :
en caractère dont la hauteur est d'au minimum celle du corps 8,
et selon un [modèle type réglementaire](#) .

Syndic de copropriété

durée du mandat

- La durée maximale du mandat du syndic est de 3 ans renouvelables.
- Le renouvellement implique une réélection par une nouvelle décision de l'assemblée générale. Cette durée peut toutefois être réduite à 1 an si le syndic ou toute personne avec laquelle il vit ou il est lié (employés...) a participé à la construction de l'immeuble en tant que promoteur ou architecte.
- Dans certains cas, il est possible de [révoquer le syndic en cours de mandat](#).

Conseil syndical de copropriété

missions

- Mission consultative
 - Le conseil syndical peut donner son avis ou être consulté à propos de toutes les questions concernant le [syndicat des copropriétaires](#).
 - Par ailleurs, le conseil syndical est obligatoirement consulté pour :
 - la mise en concurrence des marchés et contrats lorsque leur coût dépasse un montant fixé par l'assemblée,
 - et la conclusion des contrats.
- Mission d'assistance
 - La mission d'assistance peut porter, par exemple, sur le choix des entreprises appelées à assurer l'entretien courant de l'immeuble ou à réaliser les travaux décidés par l'assemblée générale.
 - La mission d'assistance est définie :
 - soit dans le [règlement de copropriété](#),
 - soit par une décision spécifique de l'assemblée des copropriétaires.

Conseil syndical de copropriété

missions

- **Mission de contrôle**

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment :

- la comptabilité du syndicat,
- la répartition des dépenses,
- les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats,
- ainsi que l'élaboration du [budget prévisionnel](#) dont il suit l'exécution.

- **À cet effet, le conseil syndical peut consulter tout document relatif à la gestion et l'administration de la copropriété ou intéressant le syndicat de copropriétaires notamment :**

- des dossiers,
- des échanges (mails, lettres),
- des registres...
- Il peut librement faire des copies de ces documents.

Ces documents doivent être transmis par le syndic. En cas d'absence de transmission au-delà d'un délai d'1 mois à partir de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard peuvent être déduites sur les honoraires de base du syndic. Ces pénalités sont fixées à 15 € par jour de retard.

Conseil syndical de copropriété

composition

- Le conseil syndical est composé de membres élus par le syndicat de copropriétaires.
- Conditions pour être éligible
Pour être membre du conseil syndical, il faut être :
 - propriétaire dans l'immeuble (y compris associé d'une société civile immobilière),
 - ou marié ou partenaire de Pacs d'un copropriétaire,
 - ou représentant légal d'un copropriétaire,
 - ou usufruitier,
 - ou acquéreur à terme (variante de l'achat en viager).
- Le syndic et son entourage (époux(se) concubin(e), partenaire de Pacs, parents, enfants, frères, sœurs) ne peuvent pas être membres du conseil syndical même s'ils sont copropriétaires dans l'immeuble. Les salariés du syndic ne peuvent pas non plus être membres du conseil syndical.
- Cette règle (entourage et salarié du syndic) ne s'applique pas s'il s'agit d'un syndic fonctionnant sous la forme d'une coopérative.

Conseil syndical de copropriété

composition

Conditions pour être élu:

- Les membres du conseil syndical sont élus :
 - à la majorité absolue,
 - pour un mandat qui ne peut excéder 3 ans renouvelables.
- À défaut de majorité (ou faute de candidat), le syndic ou tout copropriétaire peut saisir le tribunal pour qu'il :
 - désigne les membres du conseil syndical avec leur accord,
 - ou constate l'impossibilité de mettre en place un conseil syndical.
- Le conseil syndical élu désigne ensuite un président parmi ses membres :
 - selon les règles fixées par le règlement de copropriété,
 - ou à la majorité des membres à défaut de précision.

À savoir : le syndicat des copropriétaires peut renoncer à constituer un conseil syndical par un vote en assemblée générale à la double majorité.

Conseil syndical de copropriété

composition

- Conditions pour être élu

Les membres du conseil syndical sont élus :

- à la majorité absolue,
- pour un mandat qui ne peut excéder 3 ans renouvelables.

À défaut de majorité (ou faute de candidat), le syndic ou tout copropriétaire peut saisir le tribunal pour qu'il :

- désigne les membres du conseil syndical avec leur accord,
- ou constate l'impossibilité de mettre en place un conseil syndical.

Le conseil syndical élu désigne ensuite un président parmi ses membres :

- selon les règles fixées par le règlement de copropriété,
- ou à la majorité des membres à défaut de précision.

À savoir : le syndicat des copropriétaires peut renoncer à constituer un conseil syndical par un vote en assemblée générale à la double majorité.

Conseil syndical de copropriété

fonctionnement

Les règles de fonctionnement du conseil syndical sont fixées par :

- le règlement de copropriété,
- ou à défaut, par les copropriétaires à la majorité simple.

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 (chaudière, ascenseur...).

Conseil syndical de copropriété

rémunération

- Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés.
- Les dépenses nécessaires pour l'exécution de leur mission sont réglées par les copropriétaires par les dépenses courantes d'administration du budget prévisionnel.

Conseil syndical de copropriété

fin de mandat

- Les membres du conseil syndical peuvent rompre leur mandat quand ils le souhaitent.
- En cours de mandat, tout membre du conseil syndical peut être révoqué par les copropriétaires à la majorité absolue.

Conseil syndical de copropriété

responsabilité

- Le conseil syndical n'étant pas doté de la personnalité morale, sa responsabilité ne peut pas être engagée.
- Membres du conseil syndical:
 - Chacun des membres du conseil syndical peut voir sa responsabilité personnelle engagée dans l'exécution de sa mission, par exemple pour :
 - défaut de contrôle de la gestion du syndic,
 - dépenses illégales,
 - entente frauduleuse avec le syndic ou un artisan...

Il est donc recommandé à chacun des membres d'être couvert par une assurance responsabilité civile.