

» pour les parties communes, une fiche récapitulative du dossier technique (obligatoire au plus tard le 31 décembre 2005 ou le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur).

Ces documents sont l'un et l'autre établis par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, assuré pour ce type de mission.

### ■ Le constat de risque d'exposition au plomb

Si vous achetez un logement construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par un arrêté préfectoral\*, un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à l'avant-contrat et au contrat de vente lui-même. A défaut, le vendeur demeure responsable si vous découvrez la présence de plomb ; il ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié à la présence de plomb.

Ce document doit avoir été réalisé depuis moins d'un an lors de la signature de l'avant-contrat ou du contrat.

*De nouvelles obligations concernant le plomb dans les revêtements (peinture, enduit...) entreront en vigueur, à compter de la publication de textes réglementaires\*\* (loi du 9 août 2004).*

Si vous achetez un logement construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, quelle que soit la zone géographique dans laquelle il est situé, un constat de risque d'exposition au plomb portant sur les parties privatives devra être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique. Dans le cas où ce constat n'est pas annexé, le vendeur demeure responsable si vous découvrez la présence de plomb dans les revêtements ; il ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié à la présence de plomb ; (si vous louez votre logement, vous devrez à compter du 13 août 2008, l'annexer à vos frais, à tout nouveau contrat de location. À défaut, votre responsabilité pourra être engagée).

Ce constat devra avoir été établi depuis moins d'un an lors de la signature de l'avant-contrat et du contrat de vente, (ou depuis moins de six ans à la date de signature du contrat de location).

Toutefois si le constat établit l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de plomb à des concentrations inférieures aux seuils réglementés, il n'y aura pas lieu de refaire un nouveau constat ; le constat

initial sera joint à chaque nouvelle vente ou nouveau contrat de location.

Les parties communes devront faire l'objet, dans le cas de certains travaux ou au plus tard d'ici le 12 août 2008, d'un constat d'exposition au risque de plomb.

### ■ L'état parasite (termites)

Dans certaines zones délimitées par arrêté préfectoral\*, un constat parasite établi par un expert depuis moins de trois mois, doit être annexé à l'acte de vente notarié.

En l'absence de cet état, le vendeur demeure responsable si vous découvrez la présence de termites ; il ne peut se prévaloir d'une clause d'exonération de garantie des vices cachés à ce titre.

Le vendeur n'a pas l'obligation de rechercher la présence ou l'absence d'autres insectes xylophages (capricornes...). Rien ne vous empêche cependant de vous renseigner.

**Les obligations d'informer l'acquéreur sur l'état du logement mis en vente sont en cours d'évolution. Prochainement, devraient également être fournies, en un ou plusieurs diagnostics, des informations sur l'installation de gaz, un certificat de performance énergétique... renseignez-vous auprès de l'ADIL.**

### ■ Vérifiez la superficie exacte du lot (loi Carrez).

Elle doit figurer dans l'avant-contrat et dans l'acte de vente définitif. Le mesurage par un professionnel est recommandé, pour éviter tout risque d'erreurs.

Si la superficie est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut, dans le délai maximum d'un an à compter de la date de signature de l'acte authentique, demander au juge une diminution du prix au prorata du nombre de m<sup>2</sup> manquants.

### PENSEZ À VOUS ASSURER

Le syndic souscrit les polices d'assurance de l'immeuble : en général, il s'agit d'une assurance collective multirisques pour les parties communes, qui doit couvrir à la fois les dommages éventuellement subis par l'immeuble, et la

responsabilité civile du syndicat des copropriétaires.

Vous devez vous-même, à partir du jour où vous êtes propriétaire, souscrire une assurance multirisques habitation pour les lots que vous occupez, pour couvrir les dégâts dont vous pourriez être victime, ainsi que ceux que vous pourriez causer aux autres copropriétaires et aux tiers. L'assurance prise par le syndic ne peut en aucun cas couvrir les dégâts que vous causeriez vous-même aux autres copropriétaires ou aux tiers.

*\* Pour savoir si le logement se situe dans une zone qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral : consultez soit l'ADIL, la DDE ou la préfecture ou internet : [www.anil.org](http://www.anil.org).  
D'autres obligations liées à la vente pourraient être imposées : l'ADIL vous renseignera.*

*\*\* non publiés le 15.9.04*



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

**Pour tout renseignement sur le réseau : [www.anil.org](http://www.anil.org)**



*Les précautions  
avant de signer*

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL



# ACQUÉRIR UN LOGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Lorsque vous achetez un logement dans un immeuble en copropriété, vous devenez propriétaire du volume intérieur de votre logement, mais aussi d'une partie indivise de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dans lequel il se situe.

Cette part de propriété indivise, appelée « quote-part des parties communes », porte sur les éléments de structure de l'immeuble (murs porteurs, toitures...) ainsi que sur les espaces et équipements communs (couloirs, paliers, espaces verts, ascenseurs...).

Chaque copropriétaire a intérêt à la conservation, au bon état de l'immeuble et à l'harmonie des rapports au sein de la copropriété.

*La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés.*

Avant l'achat d'un lot de copropriété, vous devez prendre connaissance de certaines informations. Les unes doivent vous être obligatoirement communiquées ; d'autres relèvent de votre propre vigilance : il vous appartient de les demander.

## PRÉVOYEZ DANS VOTRE BUDGET UNE MARGE DE SÉCURITÉ

Etre copropriétaire entraîne l'obligation de participer financièrement à l'entretien et aux réparations de tout l'immeuble.

En plus des frais de fonctionnement et d'entretien de votre logement et, le cas échéant, du remboursement de votre emprunt, vous aurez à supporter les charges de copropriété et les travaux des parties communes. Ceci engendre des dépenses généralement plus élevées que si vous étiez locataire.

## AVANT LA SIGNATURE DE L'AVANT-CONTRAT DES PRÉCAUTIONS S'IMPOSENT

Le notaire doit vous fournir avant l'établissement de l'acte de vente, une note de renseignements, appelée « état daté », qui doit indiquer distinctement et de

façon détaillée :

- » les sommes éventuelles dues par le vendeur à la copropriété ;
- » les sommes dues par le syndicat de copropriété au vendeur, le cas échéant ;
- » les charges qui vous incomberont en tant que nouveau copropriétaire (provisions non encore exigibles, reconstitution des avances).

Il vous informe également sur le niveau des charges, des deux exercices précédents, correspondant au lot que vous achetez et sur les éventuelles procédures en cours, dans lesquelles la copropriété est impliquée.

Sans attendre l'état daté, avant-même la signature de l'avant-contrat (compromis de vente ou promesse de vente), informez-vous...

### ■ Vous avez intérêt à demander au vendeur

- ses relevés de charges des deux dernières années au moins, afin d'évaluer celles qui vous incomberont ;
- les derniers procès-verbaux d'assemblée générale (au moins les trois derniers) pour savoir si des travaux sont envisagés.

*Vous acquittez les dépenses exigibles à compter de la vente, même si elles ont fait l'objet d'un vote avant cette date.*

*- le paiement des provisions prévues dans le budget prévisionnel est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ;*

*- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est exigible à la date et selon les modalités votées par l'assemblée générale ;*

*La reconstitution des avances éventuellement remboursées au vendeur incombe à l'acquéreur.*

*Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

*Un accord différent passé entre vous et le vendeur est*

*possible mais il n'est pas opposable au syndicat : il n'a d'effet qu'entre les parties au contrat de vente. Il vous appartiendra de vous retourner contre le vendeur pour obtenir le remboursement des sommes qu'il se serait engagé à payer (cf. dépliant n°7).*

■ **Etudiez bien le règlement de copropriété** que vous aurez demandé au vendeur ou au notaire. Vous devrez le respecter. Il précise notamment les droits et obligations de chaque copropriétaire, fixe la répartition des charges et détermine les conditions d'utilisation des parties privatives et communes de l'immeuble. Vous pourrez vous assurer que le lot correspond bien à sa description dans l'état descriptif de division (cf. dépliant n°5).

■ **Vérifiez l'état de l'immeuble** (toitures, cage d'escaliers, façades...) et des équipements communs (chauffage collectif...). Faites-vous, si possible, accompagner d'un professionnel pour évaluer l'état de l'immeuble.

Renseignez-vous auprès du syndic, sur l'état de l'immeuble, les travaux à prévoir, l'existence éventuelle d'impayés. Celui-ci n'a pas l'obligation de vous répondre à ce stade, mais bien souvent il acceptera de vous fournir des informations précises et objectives.

Il se peut qu'à court terme des travaux soient décidés et vous devrez alors obligatoirement participer à leur financement.

### Consultez le carnet d'entretien et, le cas échéant, le diagnostic technique

#### ■ Le carnet d'entretien

Dans le cadre de sa mission de gestion courante, le syndic doit établir et tenir à jour un carnet d'entretien qui contient pour chaque bâtiment :

- » l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice ;
- » les références des contrats d'assurance et date d'échéance ;

s'il y a lieu :

» l'année de réalisation des travaux les plus importants, l'identité des entreprises les ayant réalisés, les références des contrats d'assurance dommages-ouvrage, des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que l'indication de leur terme ;

» s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale.

Le syndic remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et s'il existe, du diagnostic technique. Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété peut demander au vendeur à en prendre connaissance.

### ■ Le diagnostic technique

Dans le cas d'un immeuble de plus de quinze ans, s'il s'agit de la première vente après sa mise en copropriété, ou d'une vente intervenant dans les trois ans à compter de la date du diagnostic, tout candidat acquéreur peut prendre connaissance auprès du notaire, du diagnostic technique portant constat de l'état apparent de l'immeuble (solidité du clos et du couvert, état des canalisations et conduites collectives ainsi que des équipements communs de sécurité...). Au-delà des trois ans, il peut le demander au vendeur. Le coût de la communication du diagnostic est à la charge du vendeur.

### Demandez les autres diagnostics prévus par la loi

#### ■ L'état relatif à l'amiante

Si vous achetez un logement dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante doit être annexé à l'avant-contrat et à l'acte de vente lui-même. A défaut, le vendeur demeure responsable si vous découvrez la présence d'amiante ; il ne peut se décharger de la garantie des vices cachés à ce titre.

L'état (ou constat) relatif à l'amiante comprend deux éléments :

» pour les parties privatives, un constat réalisé à la demande du vendeur ;



## Syndicat de copropriétaires, conseil syndical... syndic



*Qui fait quoi ?*

EDITION SEPTEMBRE 2004 - REALISATION GRAPHIQUE : ARZIMUT.COM - PARIS

Le conseil syndical doit obligatoirement être consulté par le syndic :

» dès lors que le syndic passe un marché (travaux non votés par l'assemblée, par exemple) ou un contrat (ascenseur, chauffage...) dont le montant dépasse une somme fixée par l'assemblée générale ; l'avis écrit du conseil syndical est notifié aux copropriétaires en même temps que la convocation ;

» en cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et impliquant le versement d'un acompte ; le syndic a la possibilité de réclamer aux copropriétaires une provision après avoir consulté le conseil syndical (en pratique, cette décision rendue nécessaire uniquement par l'urgence, doit être exceptionnelle).

■ Le conseil syndical peut aussi se voir confier d'autres missions ou délégations par l'assemblée générale, pour une durée déterminée. S'il est autorisé à décider de dépenses, la délégation en détermine l'objet et en fixe le montant maximum.

■ 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 contrats,
- l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

A ce titre, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic et, de façon plus générale, à l'administration de la copropriété : il peut notamment examiner les pièces justificatives des charges de l'immeuble.

Le conseil syndical doit rendre compte de sa mission, chaque année, devant l'assemblée générale.

*\*Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 : cf. dépliant n°4.*



**ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT**

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

**Pour tout renseignement sur le réseau : [www.anil.org](http://www.anil.org)**

**AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL**



# SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES, CONSEIL SYNDICAL, SYNDIC ...QUI FAIT QUOI ?

Le fonctionnement de la copropriété repose sur :

→ le syndicat de copropriété composé de l'ensemble des copropriétaires qui se réunissent en assemblée générale ;

→ le syndic qui exécute les décisions prises par l'assemblée générale et assure la gestion courante de l'immeuble ;

→ le conseil syndical, composé de copropriétaires élus, qui assiste et contrôle le syndic dans sa gestion, tout au long de l'année.

*La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés.*

## LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Il est constitué de l'ensemble des copropriétaires sans exception. Il administre les parties communes ; il assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Doté de la personnalité juridique, le syndicat a des droits et obligations : il peut voir sa responsabilité engagée.

Le syndicat se réunit en **assemblée générale**, au moins une fois par an. Tous les copropriétaires y sont convoqués. Au cours de celle-ci, les copropriétaires s'expriment et prennent toutes décisions utiles, en votant (cf. dépliant n°4).

**Il est indispensable et dans l'intérêt de chaque copropriétaire de participer à l'assemblée générale.**

Lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments, les copropriétaires peuvent décider la création d'un syndicat secondaire qui gère un bâtiment déterminé au sein du syndicat principal.

L'action du syndicat de copropriétaires s'exerce par l'intermédiaire du **syndic** de copropriété (cf. dépliant n°3).

## LE CONSEIL SYNDICAL

*Toute copropriété a, de droit, un conseil syndical, sauf si l'assemblée, par un vote pris à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix, a décidé de ne pas en instituer.*

■ **Sa composition** : il est composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale ; les conjoints ou représentants légaux des copropriétaires peuvent en faire partie ; en revanche le syndic, son conjoint, ses ascendants, descendants ou préposés même copropriétaires en sont exclus.

L'assemblée générale désigne les membres du conseil syndical à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25)\*. Si cette majorité n'est pas atteinte, le vote pourra, sous certaines conditions, avoir lieu à la majorité de l'article 24\*.

En cas d'absence de candidatures ou de majorité, l'impossibilité de créer un conseil syndical est constatée dans le procès-verbal de l'assemblée générale qui doit être notifié par le syndic à tous les copropriétaires dans un délai d'un mois.

■ **Son fonctionnement** : c'est le règlement de copropriété ou, à défaut, l'assemblée générale, qui fixe l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical, à la majorité simple (article 24)\*.



Le conseil syndical désigne son **président** qui se charge, en général, de veiller au fonctionnement et à la bonne tenue des assemblées générales ; il peut, en outre, être amené à convoquer l'assemblée générale.

■ **La durée** des fonctions des membres du conseil syndical : elle est de trois ans maximum, éventuellement renouvelable. Une durée plus courte peut être décidée par le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale.

■ **Son rôle** : il assiste le syndic, contrôle sa gestion et la comptabilité du syndicat. Il fait la liaison entre les copropriétaires et le syndic, mais n'ayant pas de personnalité juridique, il n'a pas de pouvoir de décision, ni de capacité à participer à une action en justice. Il s'agit d'une fonction non rémunérée.

Le conseil syndical peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix et demander un avis technique à un professionnel. Les dépenses nécessitées par l'exécution de sa mission constituent des dépenses courantes d'administration supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

■ Le conseil syndical donne **son avis** au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant le syndicat pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.





## Syndic... syndicat de copropriétaires, conseil syndical



Qui fait quoi ?

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL



sur l'approbation des comptes de l'exercice à la *majorité de l'article 24\**. L'assemblée générale a la possibilité d'approuver les comptes en émettant une réserve inscrite au procès-verbal.

L'approbation des comptes permet au syndic d'exiger de chaque copropriétaire le solde des charges de l'exercice écoulé.

» Donner quitus : après avoir exposé ses comptes, le syndic demande à l'assemblée le quitus pour l'exercice écoulé. Il implique l'approbation des comptes (qui doit faire l'objet d'un vote distinct du quitus) et la ratification des actes passés du syndic. Il décharge le syndic de sa responsabilité vis-à-vis des copropriétaires et vis-à-vis des tiers.

» L'assemblée est bien sûr libre de refuser le quitus et l'approbation des comptes, par exemple, si le syndic n'a pas fourni les justifications qui lui ont été demandées. Dans ce cas, le syndic modifie ses comptes dans le sens souhaité par les copropriétaires et leur fait approuver les comptes rectifiés.

### ■ Empêchement ou carence du syndic dans sa mission

Si le syndic ne peut plus exécuter sa mission parce qu'il est empêché (malade ou accidenté) ou quand il y a carence du syndic (il n'exécute pas les décisions adoptées par l'assemblée générale) : après une mise en demeure sans réponse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut décider d'assigner le syndic en référé devant le tribunal de grande instance et faire désigner un administrateur provisoire.

Cette solution ne s'applique que si le règlement de copropriété n'a rien prévu.

### LE CHANGEMENT DE SYNDIC

#### ■ Révocation

Le syndic peut être révoqué en cours de mandat lorsqu'il a commis des fautes justifiant la cessation de son mandat. La révocation doit être suffisamment motivée pour éviter une action du syndic en dommages et intérêts.

La décision de révocation du syndic doit être votée par l'assemblée générale. Lors de cette même assemblée, il est indispensable de présenter un ou plusieurs candidats à la fonction de syndic, en vue de désigner au cours de l'assemblée un nouveau syndic.

A défaut il faudra demander au tribunal la nomination d'un administrateur provisoire.

#### ■ Le passage d'un syndic à un autre

Dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, la situation de la trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, accompagné d'un bordereau récapitulatif de ces pièces, dont une copie est remise au conseil syndical.

Dans le délai de trois mois à compter de la cessation de ses fonctions, il lui verse le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et lui communique l'état des comptes de chaque copropriétaire et de l'ensemble de la copropriété.

*\*Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 : cf. dépliant n°4.*

*\*\* modèle fixé par un décret non paru le 15.9.2004.*



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

Pour tout renseignement sur le réseau : [www.anil.org](http://www.anil.org)



# SYNDIC, SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES, CONSEIL SYNDICAL, ...QUI FAIT QUOI ?

Professionnel ou non, le syndic est mandaté par le syndicat des copropriétaires.

Il a pour mission d'exécuter les décisions prises en assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de tenir la comptabilité du syndicat et de représenter le syndicat de copropriétaires. Il est responsable devant le syndicat de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée. Il conseille, assiste et informe le syndicat des copropriétaires.

## LE CHOIX DU SYNDIC

La copropriété peut choisir un syndic professionnel ou un syndic non professionnel (un copropriétaire)

► Le **syndic professionnel** est titulaire d'une carte portant la mention «gestion immobilière» et doit justifier d'une garantie financière permettant la restitution des sommes versées par les copropriétaires, ainsi que d'une assurance couvrant sa responsabilité civile et professionnelle.

La mission du syndic est définie dans le contrat de mandat, librement débattu entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

► Le **syndic non professionnel** est un copropriétaire ; il peut intervenir à titre gratuit (syndic bénévole) et se faire rembourser uniquement les frais exposés, ou être rémunéré par la copropriété. Il n'est pas tenu de souscrire une assurance responsabilité civile mais il a intérêt à le faire ; les frais de cette assurance sont normalement pris en charge par la copropriété.

## ■ La désignation du syndic et son contrat

■ L'**assemblée générale désigne** le syndic et approuve son contrat à la majorité des voix de tous les copropriétaires (*majorité de l'article 25*)\*. Toutefois lorsqu'il y a création d'une copropriété, il peut être nommé par le règlement de copropriété. Ce syndic provisoire a pour mission de réunir la première assemblée générale qui désignera alors le syndic.

► Si l'assemblée générale ne parvient pas à décider de la nomination d'un syndic ou du renouvellement de son mandat, ou en l'absence de syndic, tout copropriétaire peut demander au président du tribunal de grande instance de désigner un administrateur provisoire ; il sera chargé de convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic.



■ Le **contrat du syndic** doit indiquer sa durée, sa date de prise d'effet, les éléments de détermination de la rémunération du syndic et les conditions d'exécution de sa mission.

► La **durée** du mandat du syndic est fixée par l'assemblée générale dans la limite de trois ans maximum ; l'assemblée générale peut désigner le même syndic, une ou plusieurs fois, pour une durée, librement négociée, de trois ans maximum ; un nouveau contrat est établi et approuvé par l'assemblée générale, à chaque fois.

## LES MISSIONS DU SYNDIC

■ Il assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

■ Il administre l'immeuble, pourvoit à sa conservation, sa garde et à son entretien. Cette mission générale le conduit à faire réaliser les réparations courantes et les travaux urgents nécessaires, à veiller à l'approvisionnement en combustible, eau, électricité, gaz...

Il conclut au nom du syndicat divers contrats : police d'assurance, recrutement du personnel de la copropriété, contrats de fournitures de combustible.

■ Il tient la **comptabilité** du syndicat et assure le recouvrement des charges.

■ Il soumet au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs.

■ Il établit et tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble.

■ Il conserve l'ensemble des documents relatifs à la copropriété et tient à jour la liste de tous les copropriétaires.

■ Il représente le syndicat de copropriété en justice.



## ■ La comptabilité du syndicat

Le syndic est chargé d'établir un budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale. Le budget est limité aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Le budget est préparé par le syndic et voté par l'assemblée avant le début de l'exercice qu'il concerne.

*A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les documents comptables (état financier du syndicat, compte de gestion général et projet de budget) seront présentés avec les comparatifs des documents correspondants de l'exercice précédent et selon un modèle réglementé\*\*.*

## ■ L'obligation d'ouvrir un compte séparé

Le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Sur ce compte sont déposées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, notamment celles versées par les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider, pour une durée déterminée, de ne pas ouvrir de compte séparé à la majorité de l'article 25 ou de l'article 25-1\*, sous réserve d'avoir un syndic professionnel.

Le mandat du syndic est nul, s'il n'a pas procédé à l'ouverture du compte séparé à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation : dans ce cas, la copropriété se trouve sans syndic ; il faut faire nommer un administrateur provisoire par le tribunal de grande instance. Toutefois, les actes que le syndic aurait passés pour le syndicat avec des tiers de bonne foi, demeurent valables.

## ■ L'approbation des comptes et le quitus

► Le syndic doit rendre compte de sa gestion financière et de l'exécution de sa mission au syndicat des copropriétaires, chaque année au cours de l'assemblée générale. Il tient les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition de tous les copropriétaires, au moins un jour ouvré, pendant le délai de 15 jours précédant la tenue de l'assemblée. Les copropriétaires se prononcent





Elle rassemble  
tous les copropriétaires



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

Pour tout renseignement sur le réseau : [www.anil.org](http://www.anil.org)

## QUELLE MAJORITÉ POUR DÉCIDER ?

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux tantièmes, c'est-à-dire, la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 a prévu différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre.

### La majorité simple : article 24

C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires **présents ou représentés** à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

En pratique, sont considérées comme adoptées à la majorité des présents et représentés, les décisions ayant recueilli une majorité de votes POUR ou une majorité de votes CONTRE, majorité calculée à partir des présents et représentés, et sans aucun décompte des abstentions.

Exemple : un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000\*  
- sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000\*  
- s'abstiennent : 150/1000\*  
- votent pour : 250/1000\*  
- votent contre : 200/1000\* ] majorité requise  $[450 : 2] + 1 = 226/1000*$

### EXEMPLES DE DÉCISIONS

- Adoption du budget prévisionnel
- Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, vote du quitus
- Organisation et fonctionnement du conseil syndical
- Travaux d'entretien et de maintien de l'immeuble en bon état
- Remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif
- Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives constatées depuis son établissement (adaptation réalisée d'ici le 14 décembre 2005)
- Travaux d'accessibilité aux handicapés et autorisation donnée à un copropriétaire de les faire à ses frais
- Autorisation donnée au syndic d'agir en justice

➤ La décision est adoptée

### La majorité absolue : article 25

C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires **présents, représentés ou absents**.

- Si aucune décision n'est prise à la majorité de l'article 25, deux hypothèses sont possibles (article 25-1) :
  - Si le projet a recueilli au moins 1/3 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 de l'article 24 ;
  - Si le projet n'a pas recueilli 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de 3 mois peut décider à la majorité de l'article 24.

### EXEMPLES DE DÉCISIONS

- Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires
- Désignation et révocation des membres du conseil syndical
- Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans
- Ravalement imposé par l'administration ou installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble (passage d'une canalisation, apposition d'une enseigne sur façade)
- Installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception des émissions ou installation du câble
- Dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat
- Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires
- Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène

### La double majorité : article 26

C'est la majorité de tous les copropriétaires **présents, représentés ou absents détenant les 2/3 des voix (tantièmes)**.

- Si lors de la première assemblée la décision concernant des travaux d'amélioration n'a pas réuni la double majorité, mais a obtenu l'accord de la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, le syndic doit convoquer une deuxième assemblée qui pourra ratifier la décision à cette dernière majorité.

### EXEMPLES DE DÉCISIONS

- Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble (interphone, digicode...) et organisation des périodes de fermeture compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble
- Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes
- Décision de se dispenser de conseil syndical
- Travaux de transformation, addition ou amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, création d'espaces verts, par exemple
- Répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration

### L'unanimité :

Les décisions les plus graves qui peuvent mettre en cause la conservation de l'immeuble requièrent l'unanimité de **tous les copropriétaires** (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

### EXEMPLES DE DÉCISIONS

- Modification de la répartition des charges
- Suppression d'un équipement collectif
- Suppression du poste de concierge



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée générale rassemble tous les copropriétaires au moins une fois par an. Chacun a un droit égal d'y participer. Votre présence aux assemblées est nécessaire à leur fonctionnement, vous y êtes non seulement informé mais vous participez effectivement aux prises de décisions en votant.

## LA CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE

■ Elle doit, sauf urgence, être faite par lettre recommandée avec avis de réception, ou remise en mains propres contre émargement, au moins 15 jours avant la tenue de l'assemblée. Le règlement de copropriété peut prévoir un délai plus long.

■ L'assemblée générale est, en principe, convoquée par le **syndic** qui peut le faire chaque fois qu'il le juge utile.

La convocation peut également être réclamée par le conseil syndical ou par plusieurs copropriétaires détenant au moins un quart des voix, (sauf nombre de voix inférieur prévu par le règlement de copropriété). Les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée, sont notifiées au syndic.

► Si, après mise en demeure, le syndic ne se manifeste pas dans les 8 jours, le président du conseil syndical est habilité à convoquer l'assemblée générale.

► S'il n'y a pas de conseil syndical, ou si son président ne fait pas le nécessaire, tout copropriétaire a alors la possibilité de demander au président du tribunal de grande instance de désigner un copropriétaire ou un mandataire de justice qui convoquera lui-même l'assemblée générale. Cette action nécessite cependant de prendre un avocat et entraîne des frais de procédure pour la copropriété.

■ Tout copropriétaire peut, à tout moment, demander au syndic qu'il inscrive une ou des questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic doit les porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Toutefois, si compte tenu de la date de réception, elles ne peuvent être inscrites à cette assemblée, le syndic les inscrit à l'assemblée suivante. La demande doit lui être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception. Vos questions doivent être précises et rédigées de façon à pouvoir donner lieu à un vote positif ou négatif.

■ **La convocation doit contenir :**

► L'indication du lieu, de la date et de l'heure de la réunion de l'assemblée.

► L'ordre du jour, qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Chaque question doit être rédigée sans équivoque et devra faire l'objet d'un vote séparé. Seules les questions prévues à l'ordre du jour peuvent faire l'objet d'un vote, les autres peuvent seulement être discutées.

► L'indication des modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale.

► Toutes les pièces nécessaires aux copropriétaires pour apprécier la portée des décisions qu'ils seront appelés à prendre, et dont l'énoncé figure à l'ordre du jour ; ces pièces font l'objet d'une liste réglementée. Certaines conditionnent la validité de la décision (*par exemple, les contrats et devis pour les travaux à voter, le ou les projets de contrat du syndic en cas de désignation du syndic, les projets de résolution de certaines questions portées à l'ordre du jour*) et doivent de surcroît être conformes à un modèle type\* (*ex : l'état financier du syndicat de copropriété et le projet du budget présenté avec les comparatifs des documents correspondants de l'exercice précédent*) ; d'autres pièces sont nécessaires à l'information du copropriétaire (*ex : les annexes du budget prévisionnel, l'avis du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire*).

### Se faire représenter à l'assemblée générale

Un copropriétaire peut donner mandat pour être représenté à l'assemblée. A cet effet, un pouvoir en blanc est joint à la convocation. Le copropriétaire qui

se fait représenter est tenu par les votes que son représentant (mandataire) a émis.

► Evitez de donner votre pouvoir en blanc au syndic et choisissez la personne qui vous représentera. Le choix du mandataire est libre ; il peut s'agir d'un autre copropriétaire ou d'une personne étrangère à la copropriété, à l'exclusion toutefois du syndic, de son conjoint ou de ses préposés. Toute clause du règlement de copropriété qui restreindrait la liberté de choix des copropriétaires est nulle.

► En principe, une même personne ne peut pas représenter plus de trois copropriétaires.

## LE DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

Une feuille de présence est établie ; elle doit être signée par tous les membres présents à l'assemblée. Ceux qui ont un mandat pour représenter des copropriétaires doivent signer en leur nom ; les mandats sont joints à la feuille de présence.

Au début de la réunion, l'assemblée générale désigne son président de séance (qui ne peut être le syndic) et le cas échéant un ou plusieurs scrutateurs (certains règlements de copropriété l'imposent), à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés. Le président vérifie la feuille de présence et veille à la régularité des votes.

## LE PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE

Le syndic assume les fonctions de secrétaire de séance, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. A ce titre il rédige le procès-verbal de séance qui constate les décisions prises en assemblée générale. Le procès-verbal ne reprend plus le détail des discussions : il doit comporter le résultat de chacun des votes (le décompte des voix), sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour. Il doit indiquer le nom des opposants et abstentionnistes et leur nombre de voix. En outre, si un ou plusieurs copropriétaires opposants

font des réserves sur la régularité des délibérations, le procès-verbal doit en faire état.

■ Le procès-verbal est authentifié par la signature, dès la fin de la séance, du président de l'assemblée, du secrétaire et du ou des scrutateurs le cas échéant.

■ L'ensemble des procès-verbaux sont consignés dans un registre prévu à cet effet, qui peut être électronique, et conservés dans les bureaux du syndic.

■ A l'issue de l'assemblée, le syndic notifie les décisions de l'assemblée générale (en pratique une copie du procès-verbal) à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants, par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification doit intervenir dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée.

En général, il adresse également le procès-verbal par lettre simple à tous les autres copropriétaires.

■ Les décisions prises en assemblée générale, relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé, affiché dans les parties communes de l'immeuble à destination des locataires.

## COMMENT CONTESTER UNE DÉCISION ?

Les copropriétaires qui se sont **opposés** aux votes de l'assemblée générale et les copropriétaires défaillants, c'est-à-dire **absents et non représentés**, peuvent agir en contestation des décisions de l'assemblée générale dans un délai de 2 mois à compter de la notification que leur a faite le syndic. Ceux qui n'ont **pas été convoqués** peuvent contester au-delà du délai de 2 mois.

L'action en contestation est introduite devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, ce qui suppose l'intervention d'un avocat. Il faut notamment établir que les règles légales d'organisation, de fonctionnement et de prise de décisions de l'assemblée générale n'ont pas été respectées.

\* modèle établi par un décret non paru au 15.9.04.



### ■ La mise en harmonie des règlements de copropriété :

Pour faciliter l'harmonisation des règlements de copropriété, parfois anciens, avec les évolutions de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale peut décider d'adapter le règlement de copropriété, à la majorité simple (*majorité de l'article 24*)\*. L'adaptation du règlement peut être réalisée dans ces conditions, si elle intervient au plus tard le 14 décembre 2005. La publication de ces modifications du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques sera effectuée au droit fixe d'enregistrement.

## VOS DROITS ET OBLIGATIONS

Vous devez respecter le règlement de copropriété. Il peut par exemple interdire l'exercice de toute activité professionnelle dans votre lot et de toute activité professionnelle, commerciale, artisanale ou industrielle dans votre immeuble.

■ Les **parties privatives** constituant votre lot sont réservées à votre usage exclusif. Toutefois vous devez veiller à ne porter atteinte, ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

▶ Vous ne pouvez appuyer une terrasse sur un mur commun, ni édifier une construction sur une terrasse sans l'accord de l'assemblée générale.

▶ Vous ne pouvez vous approprier une partie du palier qui dessert votre appartement.

▶ Vous ne pouvez modifier la distribution intérieure de votre lot que dans la mesure où ces travaux ne portent pas atteinte à la solidité de l'immeuble et n'affectent pas les parties communes.

■ Vous pouvez user des **parties communes** à condition de ne pas porter atteinte à leur destination, ni aux droits des autres copropriétaires (par exemple, stationner abusivement votre voiture dans la cour de l'immeuble, encombrer les passages ou les couloirs communs).

▶ Vous vivez en communauté : vous devez donc veiller à respecter la tranquillité de l'immeuble et à ne pas créer de troubles de voisinage.

▶ Si vous êtes copropriétaire bailleur, vous êtes responsable des troubles que votre locataire pourrait causer. Vous devez communiquer à votre locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

\*Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 : cf. dépliant n°4.



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

Pour tout renseignement sur le réseau : [www.anil.org](http://www.anil.org)



*Il fixe  
vos droits et obligations*

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL



# LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le statut de la copropriété 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 privatives appartiennent en propre à chaque copropriétaire et sont réservées à son usage exclusif : par exemple les logements ;

→ les parties communes de l'immeuble sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et destinées à l'usage de tous : toiture, murs porteurs, escaliers, couloirs, planchers. Elles sont gérées par l'ensemble des copropriétaires par des décisions prises en assemblée selon diverses règles de majorité.

Un copropriétaire ne peut sans l'autorisation de la copropriété, entreprendre des travaux, même dans son logement, s'ils touchent l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes. De la même façon chacun doit utiliser le logement dont il est propriétaire en respectant le règlement de copropriété qui s'impose à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

*La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés.*

## LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

■ Obligatoire, le **règlement de copropriété** est établi au moment de la construction de l'immeuble par le promoteur, ou au moment de sa division en lots par le propriétaire. Il est généralement rédigé par un professionnel (notaire, géomètre-expert, par exemple). Il doit être publié par le notaire à la conservation des hypothèques, ainsi que les modifications qui lui sont apportées ultérieurement ; de ce fait, il s'impose non seulement aux copropriétaires et occupants de l'immeuble, mais aussi aux futurs acquéreurs.

Si la copropriété se trouve dépourvue de règlement, il appartient au syndicat d'établir un règlement, par vote de l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (*majorité de l'article 26*)\*. A défaut d'accord entre les parties, le règlement de copropriété peut résulter d'un acte judiciaire.

### ■ Le contenu du règlement de copropriété

Il précise les droits et obligations de chaque copropriétaire ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété. Il détermine :

» les parties privatives et les parties communes ainsi que leur destination, leurs conditions d'utilisation et leur administration ; ainsi certains lots peuvent être réservés à l'usage d'habitation, d'autres à l'usage de caves ou garages. Certains règlements peuvent interdire les activités commerciales ou professionnelles ou les limiter au rez-de-chaussée ;

» Les différentes catégories de charges auxquelles vous devez contribuer, en respectant les principes de répartition établis par la loi (*cf. dépliant n°6*).

Sauf si le règlement de copropriété en décide autrement, ce sont le plus souvent les quotes-parts des parties communes sous forme de « tantièmes » (millièmes, dix millièmes) qui servent de base à la répartition des charges générales et déterminent le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire pour voter en assemblée générale .

*Tous les nouveaux règlements de copropriété publiés à compter du 31 décembre 2002 doivent préciser la façon dont les quotes-parts des parties communes et les quotes-parts de charges sont calculées.*

■ Parallèlement un **état descriptif de division** est intégré au règlement de copropriété ou y est annexé. Il partage l'immeuble en plusieurs lots numérotés : vous êtes propriétaire d'un ou plusieurs lots. A chaque lot correspond un numéro d'identification, la description de sa situation, sa consistance et sa quote-part de parties communes exprimée en millièmes ou en tantièmes.

L'état descriptif de division doit également être publié par le notaire à la conservation des hypothèques.



### Certaines divisions d'immeubles sont interdites :

- » les divisions d'immeubles frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou déclarés insalubres ;
- » les divisions d'immeubles qui conduisent à créer des logements d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique ou qui n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic amiante ou d'un diagnostic plomb (saturnisme) lorsque ceux-ci sont obligatoires.
- » les immeubles de grande hauteur pour lesquels un avis défavorable de la commission de sécurité a été donné.

### ■ La modification du règlement de copropriété

■ Dans la mesure où elle concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, la modification du règlement de copropriété, ne peut être décidée qu'à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (*majorité de l'article 26*)\*.

■ En revanche la détermination des parties communes et privatives établie par le règlement ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix des copropriétaires.

■ L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

■ La modification de la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété requiert, en règle générale, l'unanimité des voix des copropriétaires (*cf. dépliant n° 6*).



## Les charges

le syndic vous adresse, par lettre simple, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense) ;

► pour financer *les travaux urgents* que le syndic peut faire réaliser sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avis du conseil syndical ; (le montant de cette provision est limité au 1/3 du montant du devis estimatif des travaux) ;

### ■ le versement d'avances

► avances constituées par les *provisions spéciales* pour assurer les *travaux d'entretien ou de conservation* des parties communes et des éléments d'équipement commun qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir mais non encore décidés (le syndic doit soumettre cette décision lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans à l'assemblée générale qui se prononce à la majorité de l'article 25\*) ;

► avance *constituant la réserve* fixée au règlement de copropriété, appelée couramment « fonds de roulement », (ancienne « avance de trésorerie permanente ») ; son montant ne peut dépasser 1/6 du budget prévisionnel, soit 2 mois de budget ;

► avances correspondant à l'échéancier prévu dans le *plan pluriannuel* de travaux adopté par l'assemblée générale.

*Quelques définitions pour mieux comprendre la copropriété :*

- **Les charges** sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.
- **Les provisions sur charges** sont les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif après approbation des comptes du syndicat de copropriété ; les provisions demandées en application du budget prévisionnel sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ; les provisions pour les dépenses hors budget sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.
- **Les avances** sont les fonds destinés par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux ; elles sont remboursables.

■ Lorsque 30 jours après avoir reçu une mise en demeure de la part du syndic, **un copropriétaire ne s'acquitte pas du paiement d'une provision**, il peut se voir réclamer immédiatement la totalité des provisions de l'année budgétée.

Le syndic peut saisir le président du tribunal de grande instance pour en obtenir le paiement.

■ Le syndic peut engager toute action judiciaire pour recouvrer les charges (sauf la procédure de saisie immobilière) sans l'autorisation de l'assemblée générale.

■ Les frais nécessaires engagés par le syndicat de copropriété pour recouvrer une somme d'argent due par un copropriétaire, sont à la charge de ce seul copropriétaire.

■ Le copropriétaire qui obtient gain de cause à l'issue d'une procédure l'opposant à la copropriété est, en principe, dispensé de sa participation aux dépenses représentées par les frais de procédure engagés par le syndicat.

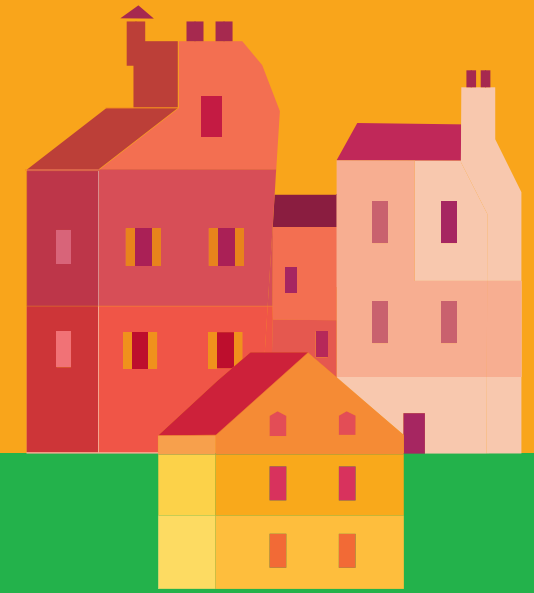
*\* Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 : cf. dépliant n°4.*



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

**Pour tout renseignement sur le réseau : [www.anil.org](http://www.anil.org)**



*Tous les copropriétaires  
y participent*

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL



# LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

La copropriété fonctionne grâce aux versements de provisions effectués par les copropriétaires. Le paiement des recharges est donc obligatoire. Le syndic doit veiller à leur recouvrement. A défaut, sa responsabilité peut être engagée.

Le règlement de copropriété fixe les différentes catégories de charges auxquelles vous devez contribuer, en respectant les principes de répartition établis par la loi. Il convient de distinguer deux types de charges de copropriété : les charges générales et les charges spéciales.

## LA RÉPARTITION DES CHARGES

C'est le règlement de copropriété qui répartit les charges de l'immeuble entre ces deux catégories. Il peut prévoir que certaines catégories de charges sont réparties par bâtiments ou par escaliers.

### ■ Les charges générales

■ Elles concernent la **conservation, l'entretien, l'administration des parties communes** : le ravalement des façades, l'éclairage des parties communes, l'accès à l'immeuble (interphone, digicode), le nettoyage de l'immeuble, mais également, les frais de tenue des assemblées générales, les honoraires du syndic...

■ Elles sont réparties entre les copropriétaires en fonction de la valeur relative du lot (compte tenu de sa consistance, sa superficie et sa situation) ; le plus souvent cette valeur sert également à l'établissement des quotes-parts des parties communes (tantièmes).

**Tous les copropriétaires sans exception doivent obligatoirement participer aux charges générales.**

*Exemples* : ceux du rez-de-chaussée participent aux charges de la toiture ; à l'inverse ceux du dernier étage participent aussi à l'entretien des espaces verts.

### ■ Les charges spéciales

■ Ce sont celles relatives aux **services collectifs** et aux **éléments d'équipement communs** : l'entretien et le fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, du vide-ordures...

■ Elles sont réparties en fonction de « l'utilité » que ces éléments d'équipement et services collectifs présentent à l'égard de

chaque lot. «Utilité» n'équivaut pas à «usage effectif» ; la notion suppose simplement qu'il y ait «possibilité d'usage».

*Exemples* : le copropriétaire d'un appartement du rez-de-chaussée ne participe pas aux charges d'ascenseur ; en revanche celui qui occupe un appartement en étage ne peut se soustraire au paiement des charges d'ascenseur même s'il emprunte l'escalier. De même, le copropriétaire qui ne se sert pas du chauffage collectif doit, en tout état de cause, payer sa quote-part des charges de chauffage.

Tous les nouveaux règlements de copropriété publiés à compter du 31 décembre 2002, doivent préciser la façon dont les quotes-parts des parties communes et les quotes-parts de charges sont calculées.

## COMMENT MODIFIER LA RÉPARTITION DES CHARGES ?

■ La modification de la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété requiert, en règle générale, **l'unanimité des voix** des copropriétaires. Toutefois si la modification est rendue nécessaire par des changements intervenus dans l'immeuble, elle peut être décidée à la **même majorité** que celle qui a permis de prendre la décision initiale ; notamment, en cas de vente ou achat de parties communes ou de parties privatives par la copropriété ; changement d'usage d'une partie privative, par exemple, un logement utilisé à usage professionnel.

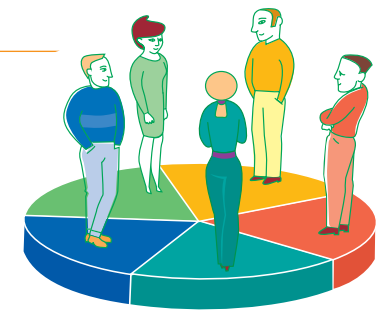
■ **Un recours au juge** du tribunal de grande instance est possible dans certaines conditions.

■ Si sa part est supérieure de plus d'un quart ou si la part d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart à ce qu'il devrait légalement supporter, un copropriétaire peut demander au tribunal de grande instance, la révision de la répartition des charges :

▶ dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété ;

▶ dans les deux ans à compter de la première mutation intervenue après la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

Le juge établit un nouveau tableau de répartition des charges tenant compte de la révision. Cette nouvelle répartition



s'impose à tous, à compter du jugement qui l'institue ; elle n'est pas rétroactive.

■ Par ailleurs, lorsqu'une clause de répartition des charges dans le règlement de copropriété est contraire à la loi, tout copropriétaire peut à tout moment, demander au juge de constater sa nullité et de procéder à une nouvelle répartition des charges.

## LE PAIEMENT ET LE RECouvreMENT DES CHARGES

**Le budget prévisionnel** est établi pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et aux travaux courants, durant un exercice comptable de douze mois. Le syndicat doit, sauf impossibilité, voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice comptable qu'il est destiné à couvrir.

■ **Afin d'assurer la trésorerie du syndicat** et faire face à l'ensemble des dépenses, le syndic vous demandera en début de chaque trimestre le **paiement d'une provision** égale au quart du budget ; (l'assemblée générale peut opter pour un versement semestriel ou mensuel). Il vous adresse, par lettre simple, avant chaque premier jour du trimestre, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

**Le syndic peut également exiger :**

■ le versement de **provisions**

▶ pour les travaux *non compris dans le budget prévisionnel* : travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble ou portant sur les éléments d'équipement commun, autres que les travaux de maintenance ; travaux d'amélioration ; études techniques telles que les diagnostics ; (l'assemblée générale détermine le montant et la date d'exigibilité de la dépense ;



## Les travaux

### En cas de vente d'un lot

Lorsque l'assemblée générale vote des travaux, elle fixe le montant de la dépense et la date d'exigibilité de la ou des provisions correspondantes. Celui qui est copropriétaire au moment de la date d'exigibilité d'une provision doit s'acquitter de cette provision. Le vendeur doit s'acquitter des provisions dont la date d'exigibilité est antérieure à la vente, même si les travaux ne sont exécutés qu'après la vente.

De son côté l'acquéreur devra s'acquitter du paiement des provisions dont la date d'exigibilité est postérieure à la vente (cf. dépliant n°1).

### LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Pour financer la quote-part des travaux portant sur les parties communes, il existe des aides ou des dispositions fiscales qui peuvent vous être accordées sous certaines conditions.

#### ■ TVA à taux réduit

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans bénéficient d'une TVA à 5,5% (cette mesure est valable au moins jusqu'au 31.12.2005).

La condition d'achèvement depuis deux ans ne s'applique pas lorsque les travaux sont urgents.

Lorsque les travaux sont réalisés dans les parties communes des immeubles collectifs, ils bénéficient de l'application du taux de TVA à 5,5% dès lors que l'immeuble comprend plus de 50 % de locaux à usage d'habitation.

#### ■ Crédit d'impôt

Pour leur résidence principale, les contribuables, propriétaires occupants, locataires, occupants à titre gratuit, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt pour les travaux réalisés avant le 31.12.2005, correspondants à des dépenses :

- ▶ de gros équipements et de production d'énergie renouvelable, de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage ;
- ▶ d'acquisition de chaudières à condensation utilisant des combustibles gazeux ;
- ▶ d'équipements conçus pour les personnes âgées ou handicapées ;
- ▶ de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (engagés avant le 31.12.2010).

#### ■ Les aides de l'ANAH

Sous certaines conditions, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat subventionne les travaux d'amélioration réalisés dans les logements situés dans des

immeubles de plus de 15 ans, appartenant soit à des propriétaires bailleurs qui les mettent en location à titre de résidence principale, soit à des propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas un certain seuil.

Le syndic professionnel peut être mandaté par les copropriétaires pour déposer la demande de subvention pour les travaux sur les parties communes.

**Pour connaître les prêts et aides pour acheter ou faire des travaux, renseignez-vous auprès de l'ADIL.**

*\* Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 : cf. dépliant n°4.*



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

**Pour tout renseignement sur le réseau: [www.anil.org](http://www.anil.org)**



⋮  
*Qui décide  
de leur réalisation ?*

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL



# LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Les décisions concernant la réalisation de travaux dans les parties communes ou sur les équipements de l'immeuble sont prises par l'assemblée générale.

Votre présence y est donc indispensable. En effet, votre participation au vote aura une influence sur chaque décision qui sera prise.

## LES TRAVAUX EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

■ Pour que les travaux fassent l'objet d'un vote lors de l'assemblée générale, le projet doit être inscrit à l'ordre du jour. Afin que les copropriétaires votent en toute connaissance de cause, les documents relatifs aux travaux envisagés doivent être joints à l'envoi de l'ordre du jour. Mais il n'y a pas d'obligation de notifier le devis de l'entreprise en lui-même.

L'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises (demande d'au moins 2 devis ou appel d'offre) est rendue obligatoire. En dessous de ce seuil, il n'y a pas d'obligation de présenter plusieurs devis, mais il est toujours souhaitable de consulter plusieurs entreprises.

■ L'autorisation préalable de l'assemblée générale n'est pas requise,

■ pour les travaux de **menu entretien** que le syndic peut engager de sa propre initiative ;

■ en cas de **travaux urgents** nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble : le syndic peut les réaliser de sa propre initiative ; il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale. Pour financer ces travaux, le syndic peut, après avis du conseil syndical, demander le versement d'une provision qui ne peut dépasser le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

## A QUELLES MAJORITÉS VOTER LES TRAVAUX ?

Selon la nature des travaux (entretien, réparation, amélioration) et leur importance, les règles de majorité diffèrent : ils peuvent être votés à la majorité de l'article 24 ou 25 ou 26 de la loi du 10 juillet 1965\*, voire à l'unanimité des copropriétaires.

■ **Les travaux d'entretien et d'accessibilité** → **article 24**  
Sont votés à la majorité de l'article 24 :

▶ Les travaux d'entretien des parties communes et de maintien de l'immeuble en bon état (réparation des escaliers, réfection partielle de la toiture).

▶ Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (pose d'une rampe d'accès, par exemple).

▶ L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

## ■ Les travaux d'amélioration → article 26 ou 25

Les travaux de transformation, addition ou amélioration sont votés à la majorité de l'article 26, sauf lorsqu'il s'agit de travaux limitativement énumérés par la loi qui sont alors votés à la majorité de l'article 25.

### ■ Les travaux votés à la majorité de l'article 26

Les travaux de transformation d'un élément d'équipement, d'addition d'un élément nouveau ou d'amélioration sont les travaux qui, bien qu'utiles à l'immeuble ne sont pas indispensables à son maintien en bon état ; ils visent à apporter un plus grand confort à l'immeuble.

*Exemples* : installation d'un ascenseur ou d'un dispositif de fermeture de l'immeuble, modernisation du chauffage, aménagement ou création d'un local à usage commun.

Les copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à ces travaux d'amélioration ont la possibilité de payer leur part de travaux sur dix ans. Le plus souvent, pour financer ces travaux le syndic empruntera : les copropriétaires supporteront les annuités de remboursement ainsi que les intérêts aux conditions du prêt souscrit par le syndic.

### ■ Les travaux votés à la majorité de l'article 25

▶ Travaux rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires : des lois ou des décrets peuvent obliger l'assemblée générale à effectuer certains travaux dans l'immeuble. *Exemples* : ravalement, installation de porte de sécurité à l'ascenseur. Les copropriétaires ne se prononcent, dans ce cas, que sur les modalités de réalisation et d'exécution.

▶ Travaux d'économie d'énergie qui ne relèvent pas de l'entretien : travaux portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude, sous réserve d'être amortissables sur une période de dix ans maximum.

▶ Travaux pour modifier le réseau de distribution électrique afin d'alimenter les emplacements de parking pour charger des accumulateurs de véhicules électriques.

▶ Suppression des vides-ordures pour des impératifs d'hygiène.

▶ Installation ou modification d'une antenne collective de télévision ou d'un réseau câblé.

▶ Pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et réalisation d'ouvrages permettant la mise en conformité de logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement réglementaires.

▶ Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

▶ Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer, à ses frais, des travaux affectant les parties communes (exemple : percement d'une trémie pour faire un duplex, branchement sur des canalisations communes) ou l'aspect extérieur de l'immeuble (exemple : agrandissement d'une fenêtre).

## ■ Les travaux → à l'unanimité

Les travaux de surélévation (exemple : exhaussement de la ligne de faitage) sont votés à l'unanimité.

## LE PAIEMENT DES CHARGES ET DES TRAVAUX

Le syndicat vote chaque année le budget prévisionnel destiné à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et aux travaux courants.

Afin d'assurer la trésorerie du syndicat et faire face à l'ensemble des dépenses, le syndic vous demandera en début de chaque trimestre le paiement d'une provision égale au quart du budget.

Le syndic peut également exiger (cf. dépliant n°6) :

■ le versement de provisions,

▶ pour les travaux *non compris dans le budget prévisionnel* ;

▶ pour financer les *travaux urgents* ;

■ le versement d'avances,

▶ des avances constituées par les provisions spéciales pour assurer les *travaux d'entretien ou de conservation* des parties communes et des éléments d'équipement commun dans les trois années à venir ;

▶ une avance *constituant la réserve* fixée au règlement de copropriété, appelée couramment « fonds de roulement » ;

▶ des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le *plan pluriannuel* de travaux adopté par l'assemblée générale.

