

# Gestion de la copropriété

Comprendre le fonctionnement

Gaëtan Bouget

# Textes de référence

Les principaux textes qui encadrent la gestion de la copropriété sont :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967, fixant les modalités d'application de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

# Pourquoi est-ce important ?



Conservation de la valeur du patrimoine immobilier

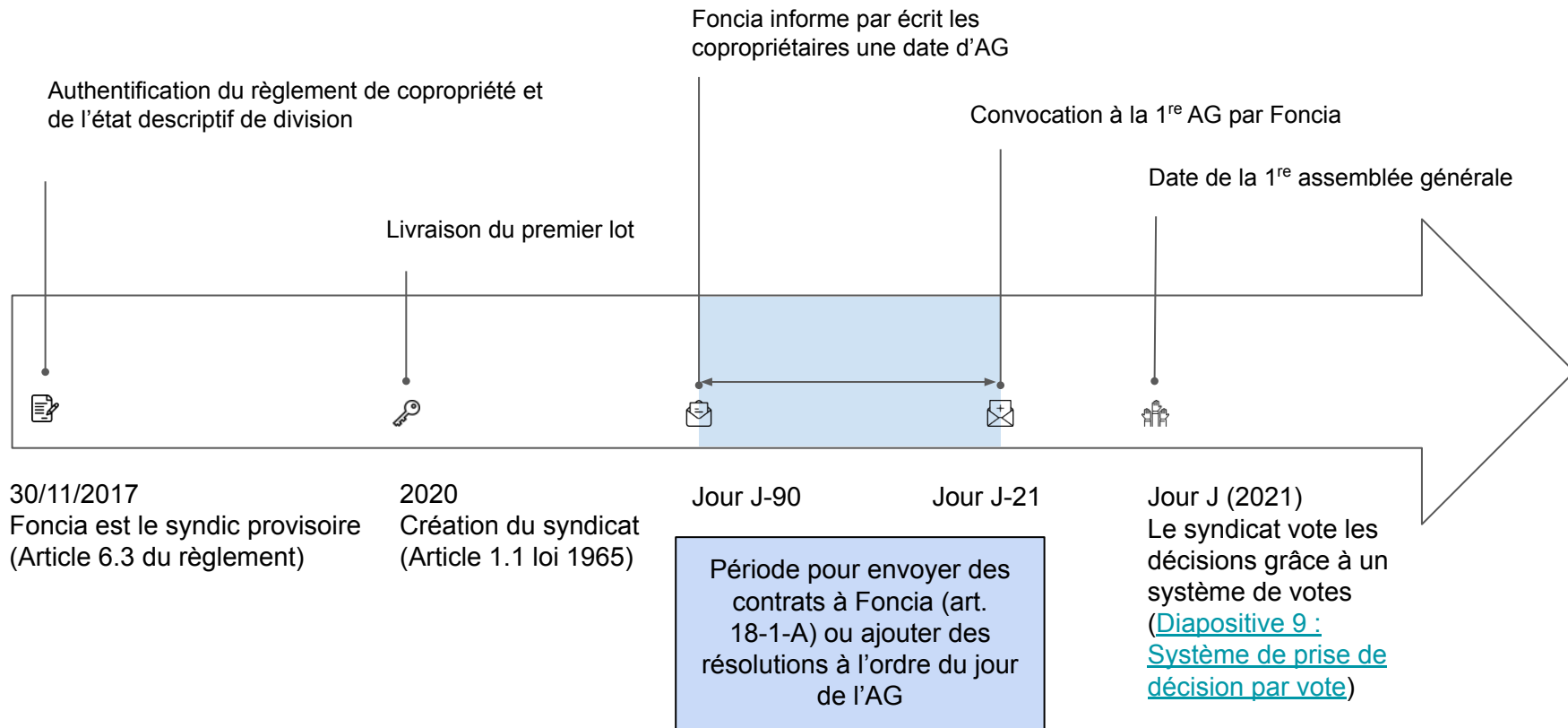


Maîtrise des frais de copropriété



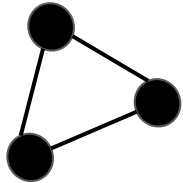
Qualité de vie

# Dates clés



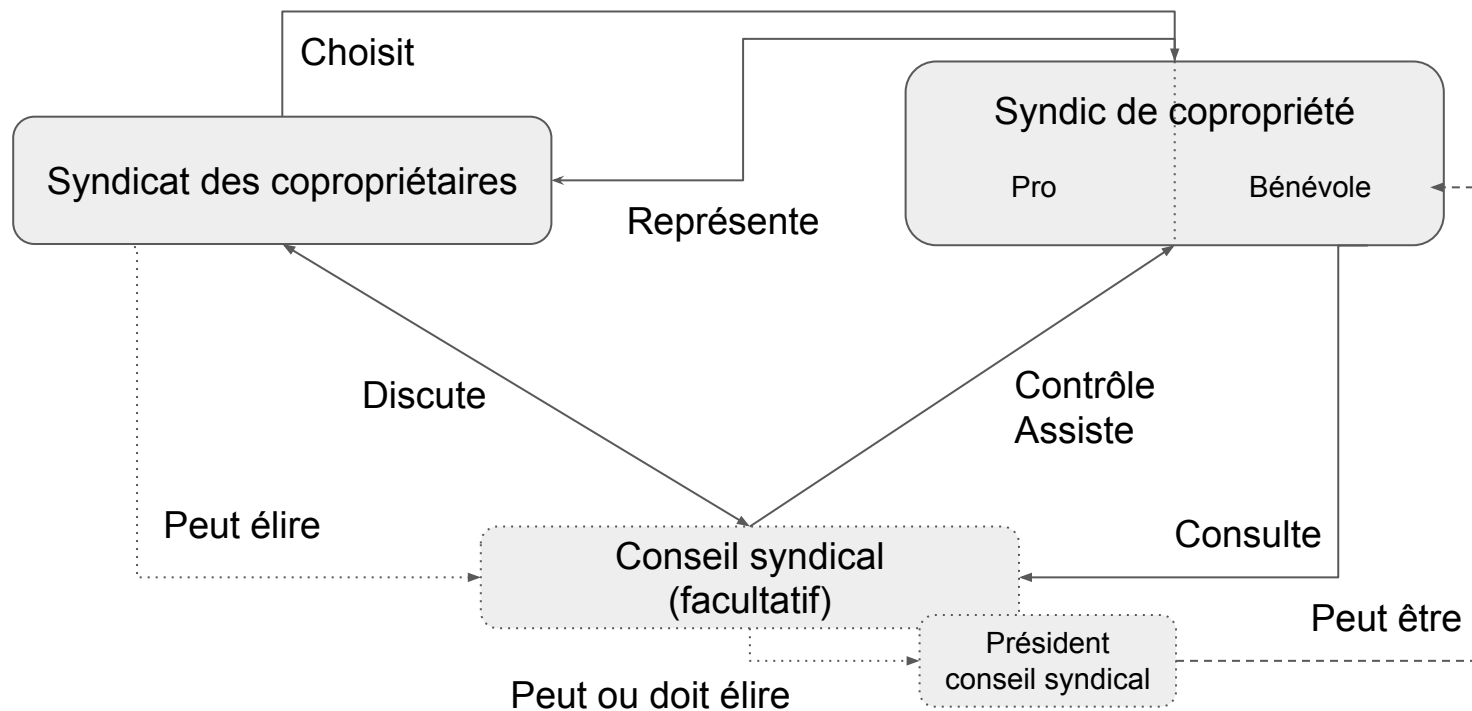
# Organes de la gestion d'une copropriété

« Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical. »



Article 17 alinéa 1

# Organes de la gestion d'une copropriété



# Syndicat de copropriété

Qui ?	Personne morale composée de tous les copropriétaires (art. 14)
Quand ?	Création du syndicat dès la livraison du premier lot (art. 1-1)
Pourquoi ?	Veiller à l'administration et à la conservation de l'immeuble (art. 14)
Où ?	Prise de décisions lors des assemblées générales (art. 17)
Comment ?	Prise de décisions grâce à un système de vote (art. 24, 25, 26) Élection d'un syndic (art. 25, c) pour la mise en oeuvre (art. 17)
Combien	Aucun coût

# Mission du syndicat de copropriété

Le syndicat agit à la conservation de l'immeuble et à l'administration des parties communes à travers les décisions prises en AG :

- Élection d'un syndic
- Élection d'un conseil syndical
- Souscription de contrats
- Rôle du maître d'ouvrage pendant les travaux d'intérêts collectifs sur des parties privatives (art. 9)
- Responsable du règlement de copropriété (article 14)
- Vote du budget prévisionnel (art. 14-1, 14-2, 14-3)
- Droit d'agir en justice (art. 15) par le biais du syndic (art 18, al. I)
- Acquisition ou aliénation de parties communes ou privatives (art. 16) par le biais du syndic (art 18, al. I)



# Système de prise de décision par vote

- Ct : Nombre total de copropriétaires dans le syndicat (en “personnes”)
- Tt : Somme des tantièmes détenus par tous les copropriétaires du syndicat
- Cp : Nombre de copropriétaires ayant voté POUR à une résolution à l'AG
- Tp : Somme des tantièmes des votes POUR à une résolution à l'AG
- Tc : Somme des tantièmes des votes CONTRE à une résolution à l'AG
- E : Fonction partie entière

Méthode de calcul	Premier vote	Éligibilité second vote	Second vote
Majorité simple (art. 24)	$Tp \geq Tc + 1$		
Majorité absolue (art. 25)	$Tp \geq E(Tt / 2) + 1$	$Tp \geq E(Tt * \frac{1}{3}) + 1$	$Tp \geq Tc + 1$
Double majorité (art. 26)	$Cp \geq E(Ct / 2) + 1$ $Tp \geq E(Tt * \frac{2}{3}) + 1$	$Cp \geq E(Ct / 2) + 1$ $Tp \geq E(Tt * \frac{1}{3}) + 1$	$Tp \geq E(Tt / 2) + 1$
Unanimité (art. 26)	$Cp = Ct$ $Tp = Tt$		

# Liste des décisions soumises au vote (1/2)

Non exhaustif



Étude ou réalisation de  
travaux



Choix du syndic et du  
conseil syndical



Modification du  
règlement de copropriété

# Liste des décisions soumises au vote (2/2)

Non exhaustif



Création ou suppression  
du poste de gardien



Accès permanent aux  
parties communes par les  
forces de l'ordre



Bornes de recharge pour  
véhicules électriques

# Syndic de copropriété

Qui ?	<p>Selon la décision prise en AG :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personne physique ou morale professionnelle</li><li>- Président du conseil syndical (art. 17-1 al. 1), obligatoirement copropriétaire (art. 17-2)</li><li>- Copropriétaire (art. 17-2)</li></ul>
Quand ?	Dès la première AG puis à chaque fin de contrat
Pourquoi ?	Représente le syndicat
Comment ?	<p>Rédaction de documents</p> <p>Estimation des budgets et réalisation de la comptabilité</p> <p>Signature de contrats avec des prestataires</p> <p>Recrutement de salariés</p>
Combien ?	<ul style="list-style-type: none"><li>- Professionnel : coût selon contrat</li><li>- Non professionnel : généralement aucun coût</li></ul>

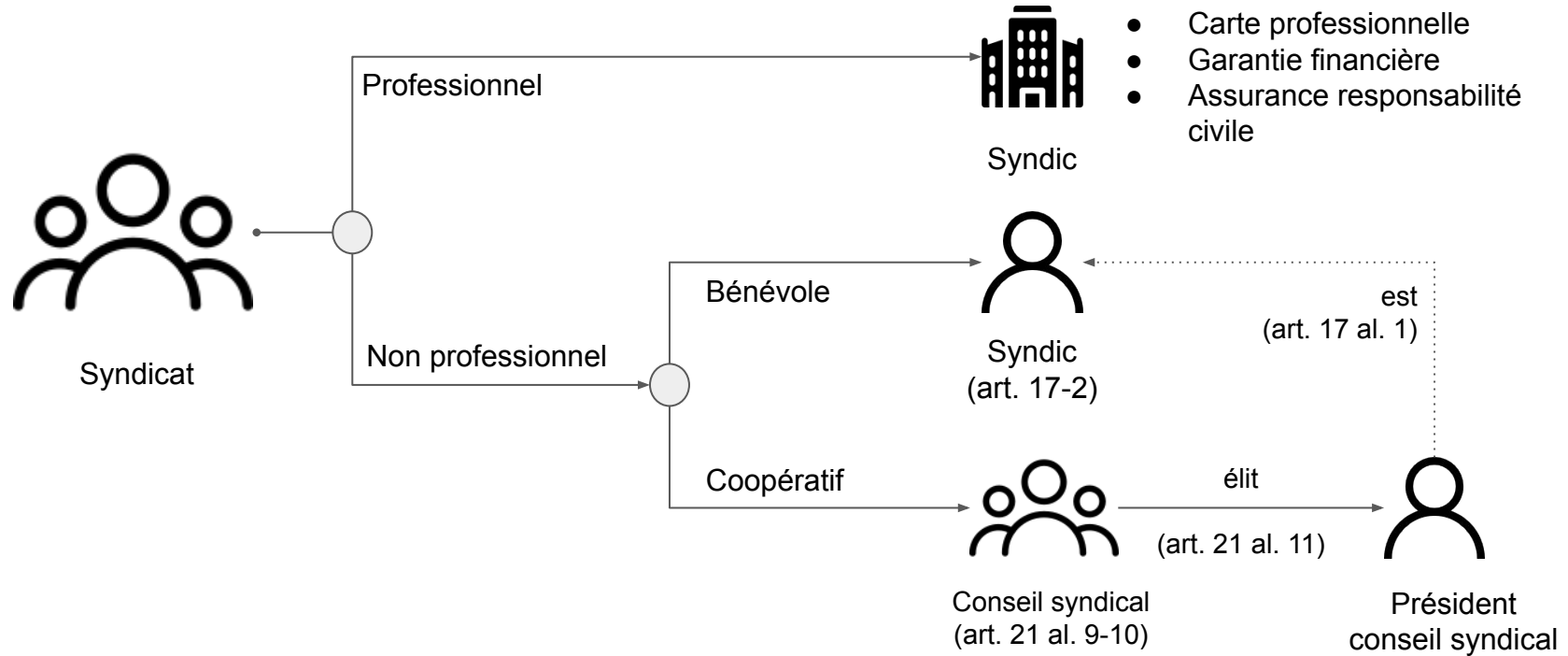
# Missions du syndic (1/2)

- Veiller au respect du règlement de copropriété (art. 18, I)
- Administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien (art. 18, I)
- Maintenir à jour les documents administratifs
  - Fiche synthétique de copropriété (art. 8-2)
  - Liste de tous les copropriétaires (art. 18, I)
  - Conservation des archives (art. 18, I) (externalisation soumise au vote selon art. 25)
  - Carnet d'entretien (art. 18, I) (contenu défini par le décret n°2001-477 du 30 mai 2001)
- Représenter le syndicat en justice et dans les actes civils (art. 18, I)
  - Autorisation obligatoire du syndicat (art. 55, décret 67-223)
  - Acquisition ou aliénation de parties communes ou privatives (art. 16)
- Publier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété (art. 18, I)
- Soumettre certaines décisions au vote à l'AG
  - Souscription d'une assurance responsabilité civile (art. 18, I)
- Informer les occupants des décisions prises en AG selon les modalités définies par le décret n°2015-1681 du 15 décembre 2015
- Réaliser les démarches relatives à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires (art. 18, I)

# Missions du syndic (2/2)

- Estimer le budget prévisionnel (art. 18, II)
  - Le cas échéant, se concerter avec le conseil syndical
  - Soumettre le budget au vote à l'AG
- Ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat (compte courant) (art. 18, II)
  - Le syndic peut choisir l'établissement bancaire
  - Le syndicat peut négocier le choix de l'établissement bancaire en AG (art. 25)
  - Mise à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte
  - Versement des fonds sans délai
- Ouvrir un second compte au nom du syndicat (fonds de travaux) (art. 18, II)
  - Le syndic peut choisir l'établissement bancaire
  - Le syndicat peut négocier le choix de l'établissement bancaire en AG
  - Versement des cotisations au fonds de travaux selon l'article 14-2
- Notifier sans délai le représentant de l'État de l'exercice du droit de délaissement à la double majorité (art.18, III) (art. 26)
- Informer les copropriétaires de la possibilité d'accéder à la télévision en clair si un réseau de communication électronique est accessible dans l'immeuble (art.18, III)
- Réclamer les créances du syndicat à l'encontre de copropriétaires (art. 19, 20)

# Election du syndic par le syndicat



# Conseil syndical

Qui ?	Membres élus par le syndicat (art. 21, al. 9) Facultatif (art. 21, al. 13)
Pourquoi ?	Contrôler, consulter et assister le syndic de copropriété (art. 21) Coordonner les relations entre le syndicat et le syndic
Comment ?	Droit de regard et de copie des documents administratifs du syndic Devoir de consultation par le syndic lorsque les contrats dépassent le budget défini par le syndicat Assistance sur le choix des prestataires Délégation de certains pouvoirs du syndicat (art. 21-1)
Combien	Généralement aucun coût



# Mission du conseil syndical

Le conseil syndical facilite la relation entre le syndic et le syndicat tout au long de l'année :

- Participe à l'établissement de l'ordre du jour d'une AG
  - Vérifie les comptes
  - Estime le budget prévisionnel
  - Prépare un bilan
- Contrôle et assiste le syndic dans la gestion
- Vérifie l'avancée des travaux