

FICHE DE CONSEILS

Copropriété, les notions essentielles

Le fonctionnement de la copropriété est souvent difficile à appréhender. Une première approche des rôles et de l'organisation de chaque organe permet d'y voir plus clair.

Les organes de la copropriété

- Le syndic des copropriétaires

Il est formé de l'ensemble des copropriétaires d'un même immeuble. Il administre les parties communes, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs. Doté de la capacité juridique, il se réunit une fois par an pour « l'assemblée générale » où sont prises les décisions les plus importantes notamment le vote du budget prévisionnel.

- Le syndic de copropriété

A ne pas confondre avec le syndicat des copropriétaires, le syndic est le représentant légal de ce dernier, notamment en cas d'action en justice. C'est à lui d'assurer la gestion administrative et financière de l'immeuble, de veiller à l'exécution des décisions prises en assemblée générale.

Depuis la loi Alur, tous les mandats de syndics conclus ou renouvelés depuis le 2 juillet 2015, doivent être formalisés dans un contrat type qui énumère les prestations incluse dans un forfait de base (annexe 1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967) et recense la liste de celles, qui par exception, peuvent donner lieu à des suppléments honoraires.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale au moins une fois par an pour faire approuver le budget prévisionnel de l'immeuble.

Le syndic a désormais l'obligation d'établir une fiche synthétique de la copropriété destinée à informer les copropriétaires sur la situation financière de l'immeuble et l'état du bâti.

- Le conseil syndical

C'est l'organe de contrôle de la copropriété. Depuis la loi Alur, il a pour mission de participer à l'élaboration du budget prévisionnel.

Le document de référence, le règlement de copropriété

Il définit les droits et obligations des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété.

Le syndic est chargé de le faire respecter et de veiller à l'exécution de ses dispositions.

Il détermine principalement :

- l'état descriptif de division, qui permet d'identifier les lots (par numéro) et de suivre les informations relatives à chacun d'eux ;
- les parties communes et les parties privatives avec les conditions de leur jouissance ;
- les charges communes et leur répartition entre les copropriétaires ;
- la quote-part des charges afférentes à chaque lot, dans chacune des catégories de charges ;
- l'annexe contenant les modalités de calcul des tantièmes de charges.

Le règlement de copropriété n'est pas un document immuable : c'est un document contractuel qui peut ou doit être modifié notamment pour l'adapter aux évolutions législatives.

Texte de référence :

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

En savoir + : www.anil.org

Dernière actualisation : Décembre 2017