

Questionnaire

1) Texte régissant la Copropriété

a- Existe-t-il une loi ? Qui remonte à quelle date ?

- Il existe une loi (associée à un décret qui en précise les modalités d'application) qui remonte à 1965 et qui a été régulièrement modifiée sur divers points depuis cette date.
- Cette loi est presque en totalité dite « *d'ordre public* », c'est-à-dire qu'elle s'impose malgré les conventions communes.

b- En plus de la loi, existe-t-il des documents qui règlent les rapports entre copropriétaires ?

- Il existe, pour chaque copropriété, un règlement de copropriété qui précise la répartition des charges et définit ce que sont les parties ou équipements privatifs et les parties ou équipements communs (**exemple** : dans telle copropriété le règlement précisera que des fenêtres sont parties communes, tel autre précisera que les fenêtres sont parties privatives).
- Ce règlement fixe aussi les conditions d'usage des parties privatives et communes (**exemple** : il permettra ou non l'installation de commerces dans l'immeuble).

c- Ces documents peuvent-ils simplement compléter la loi ou prévoir des dispositions contraires à la loi ?

- Les règlements de copropriétés peuvent compléter la loi ou aller plus loin sur certains points, mais ne peuvent pas être moins contraignants ou être contraires à la loi.
- **Exemple** : ils pourront décider que la convocation doit parvenir dans un délai plus long que celui prévu par la loi, mais ils ne pourront pas prévoir de délai plus court (la loi prévoit vingt un jours minimum).

2) Parties et équipements communs

À qui appartiennent les parties communes et les équipements communs ?

- Les parties communes et les équipements communs appartiennent au « *syndicat des copropriétaires* », c'est-à-dire à tous les copropriétaires.
- Certaines parties communes (**exemple** : un bâtiment quand il y en a plusieurs) ou équipement (**exemple** : ascenseur) peuvent appartenir simplement à une partie des copropriétaires ; dans ce cas le règlement de copropriété le prévoit.

3) Charges

a- Comment sont définies les règles de répartition des charges pour chaque copropriétaire ?

- Elles sont définies par le règlement de copropriété.
- Ces charges sont réparties essentiellement en fonction de la surface des lots mais aussi de leur utilisation (**exemple** : on paiera moins cher pour 1m² de cave que pour 1m² de logement).

b- Comment sont déterminées les charges chaque année (frais d'administration, assurance, ménage, chauffage, ascenseur, petits travaux, gros travaux, etc) ?

- Les charges sont déterminées ainsi :
 - a) un budget prévisionnel est voté pour les charges courantes ;
 - b) chaque trimestre le syndic appelle un quart du budget ;
 - c) en fin d'année, il appelle les sommes manquantes après approbation des comptes par les copropriétaires ou leur rembourse le trop-perçu ;
 - d) pour les gros travaux, l'assemblée générale doit voter des devis précis qui auront du être envoyer en même temps que la convocation à l'assemblée.

c- Comment sont contrôlées et validées les dépenses ?

- Les dépenses annuelles autorisées par un vote en assemblée générale, comme on l'a vu :
 - a) sont contrôlées dans le courant de l'année par le conseil syndical (**voir point 4 a)**) ;
 - b) les dépenses supplémentaires sont validées (ou non) par l'assemblée générale annuelle en fin d'année.

d- En cas d'impayés de charges quels sont les recours de la copropriété et ses droits ?

- Il existe d'abord des pénalités (faibles) possibles.
- Les syndicats peuvent ensuite engager des procédures judiciaires.
- Enfin, si un copropriétaire doit trop d'argent ou ne paye pas suite à condamnation, il est possible de faire vendre son logement (procédure néanmoins très compliquée).

e- Quels ont les problèmes qui se posent en général ?

- Lorsqu'un syndic a laissé traîner les procédures ou qu'un débiteur a utilisé des moyens pour gagner du temps, la copropriété - même en cas de saisie immobilière - risque de ne pas récupérer tout ce qu'on lui doit, la totalité des sommes dues n'étant pas entièrement privilégiée par rapport à certains autres créanciers (**exemple** : la banque qui a prêté l'argent pour l'achat du logement).

4) Gestion

a- Quel est - en quelques mots - le système de décision et de contrôle des décisions ?

- Les copropriétaires sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale et prennent toutes les décisions concernant la gestion de la copropriété.
- Un conseil syndical est élu (copropriétaires). Son rôle sera de contrôler l'exécution de ces décisions par le syndic en cours d'année. Le conseil syndical n'a aucun pouvoir de gestion.
- Le syndic rend compte de son travail au cours de l'assemblée générale annuelle.

b- Qui exécute ces décisions ?

- C'est le syndic qui exécute les décisions de l'assemblée générale.
- Le syndic peut-être un professionnel (**voir point 5**) ou un copropriétaire, élu par l'assemblée.
- À noter que le syndic est un « *mandataire* » du syndicat : il représente celui-ci. Ce n'est pas un « *prestataire* ».

c- Qui contrôle la bonne mise en œuvre des décisions ?

- Comme on l'a dit : le conseil syndical puis l'assemblée générale.

d- Avec quels moyens ?

- Le conseil syndical peut faire appel à des « experts » et peut demander au syndic copie de tous les documents qui concerne la copropriété.

e- Quels recours existent si l'exécution des décisions ne se fait pas ?

- Soit l'assemblée générale révoquera le syndic, soit il faudra saisir le juge qui nommera un administrateur pour supplée à la carence du syndic.

f- Comment cela se passe-t-il s'il n'y a plus de syndic ?

- En principe, il faut saisir le tribunal qui va nommer une personne qui convoquera une assemblée générale pour élire un syndic...
- Ceci est très lourd et peut coûter très cher aux copropriétaires, mais dans l'esprit de la loi, il s'agit d'un dispositif protecteur des intérêts des copropriétaires.

5) Les gestionnaires professionnels

a- Qui peut être gestionnaire professionnel ?

- Peuvent être gestionnaire les personnes à qui une carte de gestion a été délivrée par l'Etat.
- Cette carte est délivrée sous condition :
 - o de diplôme ou d'expérience ;
 - o de garantie bancaire ;
 - o d'assurance.

b- Y a-t-il une formation ou une compétence minimum requise par la loi ?

- Il y a une compétence minimum (trois années d'études supérieures) OU une expérience minimum requise.
- À noter : les conditions requises sont vraiment minimum.

c- Sont-ils l'objet d'un contrôle extérieur aux copropriétés (exemple : administration ; juge) ?

- Le seul contrôle est exercé par la Préfecture et ne concerne que les conditions évoquées plus haut.

- La Préfecture ne contrôle NI le travail des syndics NI le respect des lois.

d- Quelles sont les garanties qu'ils doivent donner ?

- On l'a vu :
 - o garantie financière des fonds détenus (mais uniquement à hauteur des sommes déclarées par le syndic) ;
 - o assurance de responsabilité civile.

e- En cas de faute, comment et par qui sont-ils sanctionnés ?

- En cas de faute, les copropriétaires réunis en assemblée générale doivent décider à la majorité simple d'engager une action judiciaire au Tribunal de Grande Instance (procédure lourde et coûteuse)
- Un copropriétaire peut aussi engager une procédure, mais ce sera beaucoup plus difficile.

f- Quel type de contrat passent t-ils avec la copropriété ?

- Comme on l'a dit, le syndic est un « *mandataire* » et non un prestataire.
- Son contrat prévoit les conditions de sa rémunération et la durée (souvent floues).
- Les contrats sont libres.

6) Les assemblées générales de copropriétaires

a- Existe t-il des assemblées de tous les copropriétaires ?

- Oui, au moins une fois par an et autant de fois que nécessaire.

b- Par qui et comment sont-elles convoquées ?

- Par le syndic ou par le conseil syndical (après demande au syndic restée infructueuse) ou par une personne nommée par le juge à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires.

c- Quelles sont les règles concernant la convocation et la tenue des assemblées générales (délai, forme, documents, etc)

- Ces règles sont très strictes :
 - o délai de convocation très rigoureux (présentation 21 jours complets AVANT l'assemblée) ;
 - o forme de convocation rigoureuse (RAR ou remise contre signature) ;

- nombreux documents à envoyer obligatoirement avec la convocation ;
- ordre du jour détaillé très complet avec projet de décision.

d- Quelles sont les pouvoirs et les limites de pouvoirs d'une telle assemblée ?

- L'assemblée a, à peu près, tous les pouvoirs.
- Le syndic peut, sans autorisation, uniquement :
 - engager des travaux en cas d'urgence ;
 - engager des procédures judiciaires pour non paiement des charges.

e- Quelles sont les règles de tenue d'assemblée générale

- Là aussi il y a des règles très rigoureuses ; en particulier :
 - 1) élection d'un président, un secrétaire, des scrutateurs ;
 - 2) la possibilité pour les absents de se faire représenter sous conditions bien encadrées ;
 - 3) règles de majorité différentes selon le type de question ;
 - 4) annonce des votes à chaque fois ;
 - 5) procès-verbal signé en fin de séance.

f- Comment et sur quoi peut-on contester les décisions des assemblées générales ?

- Les décisions d'assemblée sont contestables en justice (Tribunal de Grande Instance, ce qui oblige à prendre un avocat) dans les deux mois suivant l'envoi du procès-verbal.
- Ces décisions sont contestables uniquement pour ceux qui se sont opposés ou qui étaient absents non représentés en assemblée.
- Les causes d'action sont nombreuses. **Exemple** :
 - non-respect des règles de convocation ;
 - absence de certain document ;
 - non-respect des règles concernant les mandats de représentation ;
 - non-respect des majorités ;
 - non-respect de l'ordre du jour.

7) Gros travaux

a- Comment se décident les gros travaux ?

- En assemblée générale.

- Au-dessus d'une certaine somme (décidée par chaque copropriété), le syndic doit présenter au moins deux devis.
- Les devis doivent être adressés impérativement avec la convocation.

b- Existe-t-il une obligation de constituer des fonds de prévoyance pour gros travaux

- Non, malheureusement.

8) Action judiciaire

a- Qui peut engager une action judiciaire contre la copropriété et dans quelles conditions ?

- Les copropriétaires qui subissent un préjudice peuvent agir contre le syndicat des copropriétaires.
- En ce qui concerne les décisions d'assemblée générale, seuls les opposants et les absents peuvent engager une action. Ces actions doivent être introduites dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal.

b- Contre qui la copropriété peut-elle agir et dans quelles conditions ?

- Contre tout le monde avec une autorisation spéciale d'assemblée générale donnée au syndic.
- Contre les débiteurs de charges, sans autorisation de l'assemblée.

9) Droit de jouissance / vente, etc

a- Les copropriétaires peuvent-ils disposer de leur bien comme ils veulent (location, par exemple) ?

- Oui, à peu près.
- Certains règlements prévoient néanmoins des restrictions. Exemple :
 - o Impossibilité d'installer des commerces ou bureau dans les étages.
- Les interdictions concernant la location sont - sauf rare exception - impossibles.

b- N'importe qui peut-il acheter un logement ou droit de jouissance ou faut-il l'accord des autres ?

- On ne peut pas interdire l'achat d'un lot à une personne extérieure.

c- Si un accord est nécessaire, comment cet accord est-il donné ou refusé ?

(cette question ne se pose pas, en France).

d- En cas de vente existe-t-il des règles concernant les charges dues ou à devoir ?

- Oui, la loi détermine ce que doit payer le vendeur et ce que doit payer l'acheteur.

10) En conclusion, selon vous, quels sont :

a- Les trois points forts de votre système ?

b- Les trois améliorations importantes à y apporter ?