

LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Connaître le sens des mots

Copropriété : Répartition de la propriété d'un immeuble par lots composés d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes.

Syndicat des copropriétaires : Personne morale représentant l'ensemble des copropriétaires.

Conseil syndical : Organisme interne de la copropriété composé de quelques copropriétaires élus par l'assemblée générale chargés de conseiller le syndic et de contrôler sa gestion.

Syndic : Représentant légal du syndicat des copropriétaires.

Parties privatives : Ensemble des éléments dont le copropriétaire est individuellement et personnellement propriétaire.

Parties communes : Parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Parties communes spéciales : elles sont « affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. »

Parties communes à jouissance privative : ce « sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. »

Charges : Dépenses générales se rapportant à la gestion de l'immeuble, à l'entretien et aux réparations

La propriété répond à une aspiration à peu près générale.

Pour certains, c'est un acquis, un patrimoine dont la valeur est liée à une tradition familiale autant qu'à une valeur marchande.

Pour les autres, acquérir un appartement ou une maison est une nécessité : il faut pouvoir loger sa famille. La propriété est alors le fruit de nombreuses années de travail, et le recours à l'emprunt, de plus en plus inévitable, alourdit encore l'effort à fournir.

L'attachement à la propriété est lié aussi au goût de la liberté, de l'indépendance vis-à-vis des autres. Cette liberté et cette indépendance qui caractérisent la propriété ne se retrouvent que partiellement dans la copropriété.

La liberté du copropriétaire se heurte à toutes les obligations qu'imposent le partage de son bien avec ceux qui ont le même statut que lui et l'harmonie de leurs relations.

Bien sûr, le copropriétaire peut disposer de son bien : l'habiter, le louer, l'hypothéquer ou le revendre, puisqu'il s'agit d'une propriété personnelle. Économiquement, cette situation présente donc un réel intérêt.

En revanche, les difficultés peuvent apparaître dans le fonctionnement même de la copropriété. Le copropriétaire est souvent mal informé de son statut, de ses droits et de ses obligations au moment de son acquisition.

Son comportement inadapté peut provoquer des malentendus, des incompréhensions, parfois des erreurs graves.

C'est pour les éviter que les syndicats de copropriété de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) ont voulu présenter de manière claire et simple les principes essentiels qui régissent le fonctionnement de la copropriété et induisent un comportement adapté du copropriétaire.

COPROPRIÉTÉ N'EST PAS PROPRIÉTÉ

Être copropriétaire, c'est posséder, avec d'autres, un immeuble.

Deux différences majeures opposent le statut de la copropriété au régime de l'indivision : d'une part tous les copropriétaires ne peuvent se prévaloir de droits égaux et d'autre part chacun d'entre eux jouit d'un droit privatif sur une parcelle de l'immeuble. Ainsi le copropriétaire, d'après la loi du 10 juillet 1965, est réellement propriétaire d'une fraction de l'immeuble appelée « LOT » à laquelle est attachée une quote-part de « parties communes ». Celles-ci sont constituées de l'ensemble des éléments communs à tous les copropriétaires (toitures, murs, escaliers, couloirs, etc.).

Les « parties privatives » sont les fractions des bâtiments réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Ceci constitue, en droit français, ce qu'on appelle le « système dualiste ».

Les copropriétaires doivent savoir que les parties communes ne leur appartiennent pas en propre et qu'ils ne peuvent en disposer comme ils l'entendent. Seule, une décision collective, conforme aux dispositions du règlement de copropriété, leur permet d'intervenir dans ce domaine.

De même pour les parties privatives : le copropriétaire ne peut y apporter les modifications qu'il souhaite sans tenir compte des incidences que celles-ci entraîneront pour les parties communes ou à l'égard de ses voisins.

Connaître les limites de sa liberté individuelle peut permettre à chacun de se comporter en « bon copropriétaire ».

La copropriété contient, en fait, une notion de solidarité et de coresponsabilité.

TOUTE COPROPRIÉTÉ EST UNE COMMUNAUTÉ

Un nouveau copropriétaire entre dans une « communauté ». Il devra vivre avec les autres, qui, ayant le même statut que lui, partageront avec lui l'avenir de leur immeuble. Il lui faut donc connaître, de préférence avant son acquisition, la destination de l'immeuble. Cette notion n'est malheureusement, ni très précise, ni immuable. Néanmoins, certaines caractéristiques générales permettent « d'identifier » l'immeuble en copropriété : son standing, son confort, les activités qui y sont exercées par exemple.

Le copropriétaire peut ainsi apprécier dans quelle mesure des changements ou des modernisations sont susceptibles d'être effectués sans occasionner des perturbations graves ou des modifications contraires à la « destination » de l'immeuble.

Le syndic, gestionnaire de l'immeuble, pourra le renseigner utilement avant la signature de l'acte d'achat, sur tous les éléments concernant l'immeuble en général, et son appartement dans l'immeuble, l'utilisation qu'il peut en faire, mais aussi les limites de sa libre disposition des lieux. Il est indispensable de le savoir pour se préparer à la vie en copropriété.

Devenir copropriétaire, c'est s'engager à partager avec d'autres la disposition et l'avenir d'un lieu commun.

EN COPROPRIÉTÉ LA DÉCISION EST COLLECTIVE

Tout copropriétaire est membre du syndicat des copropriétaires. Il est tenu d'observer les prescriptions du règlement de copropriété établi spécialement pour son immeuble. Un exemplaire de

ce règlement est remis à l'acheteur lors de la signature chez le notaire. Il doit en prendre connaissance en détail. La lecture de ce document permet d'éviter bien des difficultés inutiles.

Le copropriétaire constate qu'il a, en fait, deux « personnalités » : la sienne propre, mais aussi celle qu'il exprimera au travers de la copropriété à laquelle il appartient. Le syndicat des copropriétaires étant doté de la personnalité morale, son fonctionnement repose sur des décisions collectives, issues d'un vote. Aucun acte individuellement décidé ne peut intervenir dans la copropriété.

Le copropriétaire exerce ses responsabilités en participant activement à cette communauté, en assistant personnellement aux assemblées générales et en faisant partie, le cas échéant, du conseil syndical.

C'est en commun que sont prises toutes les décisions concernant la copropriété.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EST SOUVERAINE

L'assemblée générale rassemble les copropriétaires au moins une fois par an. C'est l'occasion pour chacun d'être au courant de l'ensemble des affaires de la copropriété, d'être informé sur le détail de la gestion, de prendre les dispositions nécessaires au maintien en bon état du bâtiment et des éléments d'équipement, de décider des travaux à entreprendre et de faire connaître son point de vue. Assister aux assemblées n'est pas une obligation légale, mais relève du devoir de participation à la vie de la copropriété.

La loi prévoit que certaines décisions ne peuvent être prises que par un nombre minimum de copropriétaires. Il est donc indispensable, si un copropriétaire est empêché d'assister à la réunion par un cas de force majeure, qu'il remette un pouvoir à un mandataire chargé de le représenter.

L'absence en assemblée générale, si elle n'est pas comblée par une représentation, entraîne de multiples inconvénients : ralentissement, voire ajournement des décisions, augmentation des charges (organisation d'une nouvelle assemblée par exemple). Dans tous les cas, l'intérêt commun cesse d'être prédominant dès lors que les copropriétaires se dispensent d'assister aux assemblées générales.

Or, les décisions prises en assemblée générale s'imposent à l'ensemble des copropriétaires : même en cas de désaccord, un copropriétaire qui, absent, n'a pas participé au vote d'une résolution, devra s'y soumettre.

Les décisions prises en assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires même à ceux qui, absents, n'ont pas pris part au vote.

ENTREtenir DE BONS RAPPORTS AVEC SON SYNDIC

Le syndic est à la fois le mandataire et l'interlocuteur des copropriétaires, ainsi que l'exécuteur de leurs décisions prises en commun. Le syndic peut être un copropriétaire. Le plus souvent c'est un professionnel choisi en dehors des copropriétaires. Sa nomination dépend de l'accord de l'assemblée (à la majorité absolue des voix des copropriétaires). Le syndic rend compte de sa gestion à l'ensemble des copropriétaires et non à chacun d'eux.

C'est le syndic qui, compte tenu des orientations prises en assemblée générale, donne des ordres aux employés de l'immeuble, commande et surveille les travaux. Il est le seul à pouvoir agir au nom de tous.

De plus, il représente les copropriétaires dans tous les actes civils et en justice, il administre l'immeuble, veille à sa conservation, à sa garde, à son entretien et, en cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à sa sauvegarde.

Responsable de la gestion de l'immeuble, le syndic est l'interlocuteur de chacun des copropriétaires pour tous les problèmes de la vie quotidienne de l'immeuble. Il joue donc un rôle social qui tend à l'épanouissement de chacun dans une atmosphère de bonne entente et de compréhension réciproque. Chaque copropriétaire n'a donc nullement à hésiter à consulter son syndic et à lui

soumettre ses problèmes avec la copropriété sans attendre l'assemblée générale, qui n'est pas le lieu où doivent être débattues les questions d'ordre personnel.

Cependant, si les copropriétaires veulent exiger beaucoup de leur syndic, ils ne doivent pas oublier que les qualités et les compétences perdent leur efficacité sans les moyens matériels de leur mise en oeuvre. En contrepartie de ses prestations le syndic perçoit des honoraires dont le montant est librement débattu avec la copropriété. Cette rémunération est calculée en fonction des tâches accomplies et des objectifs qui lui sont fixés, selon le type d'immeuble concerné, le nombre de copropriétaires, les difficultés de gestion, l'état des lieux, etc. Les assemblées de copropriétaires en tiennent compte pour déterminer la rémunération de celui qu'elles choisissent comme conseil, défenseur et gestionnaire.

Le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires : il exécute les décisions prises par l'assemblée générale.

LE RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL

Les assemblées générales décident, le syndic exécute. Le conseil syndical, composé de quelques copropriétaires volontaires élus par l'assemblée générale, est une sorte de « courroie de transmission » entre les copropriétaires et le syndic. Son rôle est très important. Il est le reflet de l'opinion de la majorité des copropriétaires. Il apporte au syndic toutes les suggestions et remarques sur le bon fonctionnement de la copropriété.

Il a un pouvoir de contrôle sur la bonne exécution des décisions prises en assemblée et la tenue régulière de la comptabilité de l'immeuble. Il surveille l'emploi des fonds appelés, l'équilibre de la trésorerie, la rapidité des relances auprès des copropriétaires mauvais payeurs.

Tous les trois ans il procède à la mise en concurrence du contrat de syndic, sauf dispense de l'assemblée générale des copropriétaires, votée à la majorité de l'article 25.

Chaque copropriétaire à son tour devrait accepter de jouer ce rôle au sein du conseil syndical.

Le conseil syndical, une courroie de transmission entre copropriétaires et syndic.

S'ACQUITTER RÉGULIÈREMENT DES CHARGES

La copropriété n'a, sauf de très rares exceptions, aucun revenu propre.

La trésorerie est donc constituée par les fonds versés par chacun des copropriétaires. Les sommes qui sont remises au syndic, à titre d'avance, lui permettent de payer les factures dues par la copropriété.

Selon la taille des immeubles et les règlements de copropriété, le syndic exige le versement :

a) de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété.

Il s'agit du « fonds de roulement » calculé en fonction du montant des dépenses annuelles et dont chaque copropriétaire règle sa quote-part, au prorata du nombre de tantièmes correspondant au lot qu'il possède. Le syndic peut ainsi honorer les dépenses en attendant leur remboursement par les copropriétaires,

b) des provisions du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs,

c) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux),

d) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale,

e) des avances constituées par les provisions spéciales décidées par l'assemblée générale en vue de faire face à des travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés.

Tout mauvais payeur met en péril la trésorerie de la copropriété et son bon fonctionnement.

De la régularité et de la rapidité du paiement de chaque copropriétaire dépend la bonne gestion d'un immeuble en copropriété.

SI LE COPROPRIÉTAIRE LOUE SON APPARTEMENT

Certains copropriétaires, investisseurs, n'occupent pas eux-mêmes leur appartement et le louent. Qu'ils n'omettent pas, comme ils le font souvent, d'indiquer au syndic l'état-civil de leur locataire et de l'informer en cas de changement d'occupant.

Le syndic doit toujours savoir qui habite dans l'immeuble.

De même le copropriétaire bailleur est chargé de faire connaître à ses locataires les dispositions du règlement de copropriété qu'ils sont tenus d'observer, et de le mentionner dans l'acte de location.

Le copropriétaire bailleur joue un rôle d'informateur auprès du syndic, comme auprès de son locataire.

SI LE COPROPRIÉTAIRE VEND SON APPARTEMENT

Un copropriétaire qui vend ses locaux ne doit pas laisser au notaire le soin d'en informer le syndic. Il est au contraire normal que le vendeur en avise directement le syndic, en lui précisant sa nouvelle adresse, la date de la signature de l'acte, le nom et l'adresse de l'acquéreur.

En cas de vente de lot, le syndicat bénéficie, pour ses créances les plus récentes à l'encontre du copropriétaire vendeur, d'un privilège immobilier lui permettant d'être payé en priorité sur le montant du prix de cession.

Afin d'éviter d'inutiles complications au moment de la réalisation de la vente, le droit en vigueur détermine qui doit répondre vis-à-vis du syndicat du paiement des diverses provisions susceptibles d'être exigées, pendant le cours de la vie en copropriété.

Toutefois, si ces règles ne leur conviennent pas, les parties à une mutation à titre onéreux peuvent prendre des conventions contraires, inopposables au syndicat des copropriétaires.

Le syndic informé du projet de vente communique aux parties la situation comptable du vendeur à l'égard de la copropriété.

La loi ALUR, puis l'ordonnance du 27 août 2015, ont prévu des modalités renforcées d'information de l'acquéreur d'un lot d'un immeuble à usage total ou partiel d'habitation (notamment : procès verbaux des 3 dernières assemblées générales, montant des charges courantes, règlement de copropriété ... doivent être communiqués au plus tard au jour de la signature de la promesse).