



Logement

Les règles d'or de la copropriété !



Près de 7 millions de Français sont aujourd'hui copropriétaires, ce qui place ce type de propriété privée juste après la maison individuelle. La vie en copropriété ne s'improvise pas. Elle fait appel à un cadre juridique précis, fixé pour l'essentiel par une loi de juillet 1965 et garantissant à chacun la liberté de profiter de son bien dans le respect de la liberté d'autrui.



5 étapes pour bien acheter

L'achat d'un logement doit se faire en toute transparence. La copropriété n'échappe pas à cette règle. Avant de s'engager dans l'achat d'un logement en copropriété, il est indispensable de se renseigner sur de nombreux points : la gestion, les charges, les éventuels travaux que vous aurez à supporter...

1 Renseignez-vous sur l'état de l'immeuble

Obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2001, le carnet d'entretien de l'immeuble doit être fourni par le vendeur sur simple demande. Ce document, tenu par le syndic, est le véritable "carnet de santé de l'immeuble". Il doit notamment préciser :

- **La référence des contrats d'assurance et des contrats dommages-ouvrages** souscrits par la copropriété lorsque des travaux de gros œuvre ont été réalisés (toiture, ascenseur...);
- **L'année de réalisation des travaux importants** et l'identité des entreprises les ayant réalisés ;
- **La référence des contrats d'entretien et de maintenance** des équipements (chaudières, ascenseurs...);
- **Le calendrier des futurs travaux** (ravalement, rénovation...).

2 Demandez les diagnostics

Si l'immeuble a été mis en copropriété plus de 15 ans après sa construction, l'acquéreur peut consulter un dossier de diagnostic technique rassemblant tous les documents relatifs au logement : amiante,

termites, état de l'installation intérieure de gaz naturel, risques naturels, technologiques ou sismiques pour tout bien immobilier situé dans des zones à risques, performance énergétique de la partie privative du lot vendu.

3 Mesurez la superficie du bien

Depuis la loi du 18 décembre 1997, dite loi Carrez, tout vendeur d'un logement en copropriété, d'une surface au moins égale à 8 m², doit indiquer précisément la superficie du lot vendu (partie privative), sous peine de voir annuler la vente. Cette indication doit figurer dans la promesse unilatérale de vente ou dans le compromis. La surface mentionnée est celle des planchers des locaux clos

La copropriété est l'organisation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, les copropriétaires. L'immeuble est divisé en plusieurs lots, chacun d'eux comportant des parties privatives, à l'usage exclusif de chaque copropriétaire (appartement, cave, place de parking, garage...) et des parties communes accessibles et utilisables par tous les copropriétaires (cours, jardins, ascenseurs, escaliers, halls...).

et couverts après déduction des cloisons, murs, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Ne sont pas pris en compte les locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m, les loggias, balcons, terrasses, annexes, caves, garages et jardins.

4 Étudiez le règlement

Il n'y a pas de copropriété sans règlement. Il est indispensable d'en prendre connaissance avant d'acheter car il fixe les modes de fonctionnement et de gestion de la copropriété : droits et devoirs de chaque copropriétaire quant à l'usage des parties communes et privatives, montant des charges incombant à chacun, fréquence et conditions de tenue des assemblées générales...

Si un copropriétaire ne respecte pas l'une des dispositions du règlement de copropriété (empiètement abusif sur une partie commune, installation irrégulière d'un équipement...), il peut être poursuivi en justice par le syndic.

5 Vérifiez le montant des charges

Avant d'acheter, l'acquéreur a tout intérêt à connaître le montant des charges qu'il aura à supporter.

En général, le règlement de copropriété prévoit deux types de charges :

- **Les charges générales relatives à la conservation**, l'entretien et l'administration des parties communes. Il s'agit des dépenses liées au nettoyage, gardiennage, éclairage, peinture, inter-



phone, frais de tenue des assemblées générales, honoraires du syndic...

Elles sont réparties entre les copropriétaires en fonction de la valeur de leur lot, par rapport à la valeur totale de l'immeuble (les "tantièmes" affectés à chaque lot) ;

- **Les charges spéciales** concernant le fonctionnement et l'entretien des services collectifs et des éléments d'équipements communs : ascenseur, vidéoordures, antenne, eau froide, chauffage central... Elles sont réparties en fonction

de l'utilité de chaque service pour les différents lots. Par exemple, les copropriétaires du rez-de-chaussée ne paieront rien pour l'ascenseur, sauf s'il dessert un sous-sol où ils possèdent une cave ou un parking.

- **L'acquéreur peut également demander à avoir les "états"** que le syndic annexe à la convocation des assemblées générales approuvant les comptes. Cela lui permettra notamment de vérifier que la comptabilité de la copropriété est saine et qu'elle n'a pas de dettes anormales ou de créances difficilement récupérables.

En cas de doute, faites intervenir votre notaire

En cas de doute sur la nature et surtout le montant des charges pesant sur le lot convoité et la copropriété dans son ensemble, n'hésitez pas à faire appel à un notaire. Sa fonction lui permet d'intervenir auprès du syndic pour obtenir l'état réel et détaillé des charges.

Parties privatives et communes

La distinction entre les deux est essentielle : elle détermine l'espace de liberté dont dispose chacun pour aménager son lot et l'entretenir.

Les parties privatives sont celles dont chaque copropriétaire a l'usage exclusif. C'est tout ce qui concerne son logement. Chaque copropriétaire peut librement modifier et aménager ses parties privatives (refaire les peintures...). Cependant cette liberté n'est pas absolue, le règlement pouvant imposer certaines restrictions pour ne pas tomber dans l'anarchie la plus totale. Il peut, par exemple, interdire d'opter pour certains revêtements de sol afin d'éviter les nuisances sonores ou exiger que les volets soient peints dans une certaine couleur pour préserver l'harmonie visuelle du bâtiment.

En plus des parties privatives, chaque lot comprend des tantièmes (pourcentages) de parties communes destinées à l'usage de tous les copropriétaires : jardin, hall d'entrée, escaliers, cours, canalisations... Tout le monde peut les utiliser à condition de ne pas nuire aux autres copropriétaires (stationnement abusif, encombrement des couloirs, troubles de voisinage...), ni porter atteinte aux parties communes.

Le syndic

L'homme de la situation

Toute copropriété doit avoir un syndic pour l'administrer. La plupart des syndics sont professionnels, mais l'un des copropriétaires peut aussi remplir cette fonction.

Élu en assemblée générale pour 3 ans, le syndic est la clé de voûte de la copropriété. De la simple gestion d'une fuite d'eau, au paiement des factures en passant par la convocation des assemblées générales, le syndic est le rouage indispensable au bon fonctionnement de la copropriété.

Faites le bon choix

La désignation d'un syndic pour gérer la copropriété est un

acte important : les copropriétaires lui confient leurs intérêts et leur patrimoine. Les deux principales qualités d'un syndic sont la proximité et la disponibilité. Choisissez de préférence un syndic au parc limité. S'il gère déjà une copropriété de quatre bâtiments de dix étages, il ne pourra pas gérer une deuxième grande copropriété.

Le rôle du syndic

Le syndic a plusieurs cordes à son arc :

- Faire respecter le règlement de copropriété et veiller à l'application des décisions de l'assemblée générale qu'il doit convoquer au moins une fois par an ;
- Assurer la gestion courante de la copropriété : administration de l'immeuble, gestion du personnel, suivi des chantiers, prise de décision

Bénévole ou professionnel ?

Le syndic professionnel doit posséder une carte professionnelle de "gestion immobilière" délivrée par la préfecture, justifier d'une garantie financière suffisante et d'une assurance responsabilité civile professionnelle. Il est rémunéré pour son activité et perçoit des honoraires.

La présence d'un syndic professionnel n'a pas de caractère obligatoire. Un des copropriétaires peut proposer sa candidature. Contrairement au syndic professionnel, le syndic bénévole n'a pas à justifier d'une quelconque formation, ni être titulaire de la carte professionnelle. Le syndic bénévole n'est pas rémunéré, mais ses frais de gestion lui sont remboursés. Attention ! Pour ne pas être requalifié en syndic professionnel, le copropriétaire qui accepte cette mission doit l'exercer de façon occasionnelle et le temps consacré doit demeurer marginal par rapport à son activité professionnelle.

Les deux principales qualités d'un syndic devront être la proximité et la disponibilité

en cas de travaux urgents, modification de la liste des copropriétaires et de la répartition des lots en cas de vente par exemple... ;

- Gérer la trésorerie de la copropriété : établissement du budget prévisionnel et des comptes, recouvrement des charges de copropriété, gestion des impayés, paiement des fournisseurs...

Un homme responsable

Le syndic est désigné pour exercer une mission définie par la loi et son contrat de mandat. S'il ne la remplit pas, il engage sa responsabilité civile ou pénale selon les cas. Ainsi, il peut être conduit à payer des dommages et intérêts s'il n'a pas fait les travaux nécessaires pour entretenir l'immeuble, voire être condamné à la prison si une personne subit un dommage corporel lié à la dégradation

de l'immeuble. En cas d'actions en justice, c'est le syndic qui représente la copropriété devant les tribunaux, après autorisation de l'assemblée générale.

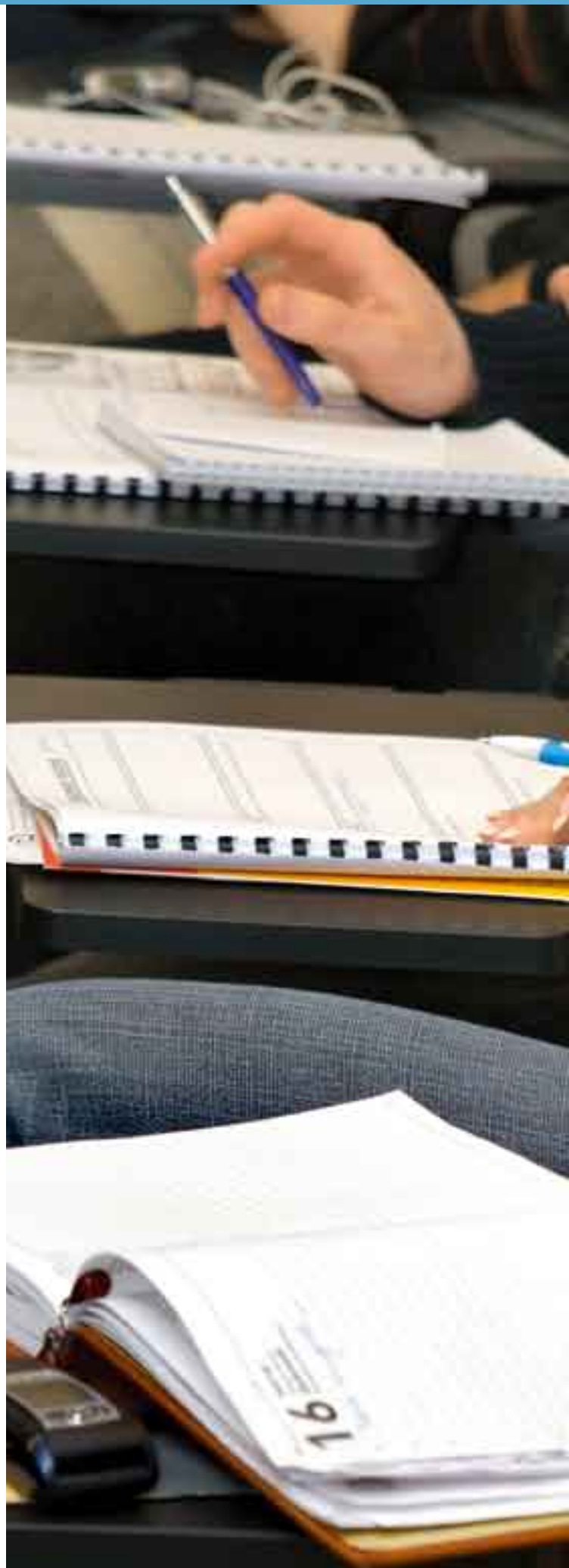
Changer de syndic

Votre syndic vous semble un peu laxiste avec le règlement ou l'entretien de l'immeuble laisse à désirer ? Vous pouvez le mettre en demeure de prendre les mesures qui s'imposent. Bref, de remplir son rôle ! Si votre lettre recommandée ne fait pas l'effet escompté, vous pouvez débloquent la situation en demandant à la justice de désigner un administrateur provisoire qui prendra le relais jusqu'à ce que le problème soit résolu. En cas de blocage, la copropriété peut révoquer le syndic en cours de mission. Mais vous aurez intérêt à avoir de bons arguments et des preuves solides. La révocation se décidera en assemblée générale, à la majorité de l'article 25 (majorité absolue des copropriétaires). Si cela est possible, la meilleure solution est cependant d'attendre la fin du mandat du syndic et ne pas le renouveler dans ses fonctions. ■

Une gestion à trois têtes

La gestion de la copropriété repose essentiellement sur les épaules du syndic, il est néanmoins assisté dans sa mission par deux autres instances :

- Le syndicat de copropriété qui regroupe de fait tous les copropriétaires de l'immeuble. Il vote en assemblée générale toutes les décisions relatives à l'entretien et la gestion pratique de l'immeuble.
- Le conseil syndical assure plus une mission de contrôle de gestion et de conseiller technique du syndic.



L'assemblée générale

Là où tout se décide...

Réunion de tous les copropriétaires, elle est le passage obligé pour valider les décisions essentielles.

L'assemblée générale est l'organe de décision de la copropriété. Tous les copropriétaires y sont convoqués au moins une fois par an par le syndic.

L'AG mode d'emploi

Chaque étape de l'assemblée générale est soumise à un rituel bien précis.

La convocation

Elle peut être envoyée en lettre recommandée, par télécopie avec récépissé ou remise en main propre contre signature. Elle s'accompagne d'un pouvoir de représentation pour chaque destinataire. Le délai de convocation est de 21 jours.

L'ordre du jour

Ce document, joint à la convocation, énumère les questions sur lesquelles les copropriétaires vont se prononcer. Tout copropriétaire peut y faire inscrire une question qui le préoccupe dès lors qu'il en fait la demande avant l'envoi des convocations.

La feuille de présence

Le secrétaire de séance y note l'identité de chaque participant ainsi que les procurations qu'on lui a confiées. C'est à partir de ce document que l'on compte les "tantièmes"

(nombre de voix attachées au lot acheté) rassemblés par les copropriétaires présents ou représentés. Si le quorum est atteint, l'assemblée est en droit de statuer.

Le procès-verbal

Signé par le président et le secrétaire de séance, il comporte le texte des délibérations et le résultat de chaque vote, mais également, les réserves concernant la régularité du vote. Le procès-verbal est consigné dans un registre prévu à cet effet, conservé dans les bureaux du syndic.

Trois majorités pour un vote

Selon les questions à l'ordre du jour, les majorités de vote sont différentes :

- **Majorité simple de l'article 24** (majorité des suffrages exprimés) : approbation des comptes, mise à jour du règlement de copropriété, budget prévisionnel, travaux d'entretien, autorisation donnée au syndic d'agir en justice...
- **Majorité absolue de l'article 25** (majorité des copropriétaires) : élection du syndic, installation d'une antenne collective ou de compteurs individuels d'eau froide, travaux demandés par une administration...

- **Majorité de l'article 26 ou double majorité** (majorité des copropriétaires représentant 2/3 des voix des copropriétaires) : modification du règlement portant sur l'usage des parties communes, installation d'un ascenseur, travaux d'amélioration de la sécurité de l'immeuble, création d'un espace vert...
- **Unanimité** : décisions concernant les éléments essentiels du règlement de la copropriété (modification de la répartition des charges, suppression d'un équipement commun, autorisation d'utiliser un appartement comme local commercial...).

■ Marie-Christine Ménoire

Contester une décision

Seul un copropriétaire qui a voté contre une décision prise ou qui n'a pas assisté à la réunion peut en demander l'annulation dans les 2 mois de la publication du procès-verbal. La demande devra reposer sur des motifs légitimes (question non inscrite à l'ordre du jour, vote à la mauvaise majorité, convocation envoyée hors délai...).