

LE GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE



PIERRES DE PARIS



LE GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE

Parce que devenir copropriétaire, c'est vivre en communauté, un certain nombre de règles est mis en place en faveur du bien vivre ensemble.

Ce guide est destiné à vous accompagner dans la vie en copropriété, avec des explications liées au fonctionnement de la copropriété et des réponses à des questions qu'en tant que copropriétaire, vous pourriez vous poser.

Toute l'équipe de **PIERRES DE PARIS** est à votre entière disposition pour répondre à vos interrogations et vous accompagner dans votre vie de copropriétaire.

Bonne lecture !

SOMMAIRE	4
I. LE CONSEIL SYNDICAL	7
Qu'est-ce qu'un conseil syndical en copropriété ? Quel est son rôle ?	7
Est-il obligatoire de mettre en place un conseil syndical ?.....	7
Qui sont les membres du conseil syndical ?.....	7
Quand est-il élu ? Pour quelle durée ? La mission est-elle rémunérée ?.....	7
Peut-on rompre son mandat ?	7
II. LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ	8
Qu'est-ce qu'un syndic de copropriété ? Quel est son rôle ?	8
Est-il obligatoire de confier la gestion de la copropriété à un syndic de copropriété ?.....	8
Qui sont les membres du syndic de copropriété ?.....	8
Quand est-il élu ? Pour quelle durée ?.....	8
Peut-on changer de syndic de copropriété en cours de mandat ?.....	9
Comment résilier le contrat conclu avec le syndic de copropriété ?.....	9
Quid de la désignation du nouveau syndic de copropriété ou de la reconduction du contrat en cours ?.....	9
Qui peut proposer des cabinets de gestion de copropriété ?.....	9
III. LES PARTIES COMMUNES ET LES PARTIES PRIVATIVES	10
Qu'entend-on par parties communes ?	10
Qu'entend-on par parties privatives ?.....	10
IV. LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ	11
De quoi s'agit-il ? Est-il obligatoire ?.....	11
Que contient le règlement de copropriété ?	11
Par qui est-il rédigé ? Les copropriétaires participent-ils à sa rédaction ?	11
Y-a-t-il une trame ou une législation à respecter ?.....	11
Les copropriétaires-bailleurs sont-ils concernés par le règlement de copropriété ?.....	11
Faut-il signer le règlement de copropriété ?.....	11
Qui veille à son application ?.....	11
Quid du non-respect du règlement de copropriété ?	12
Les copropriétaires ont-ils le droit de modifier le règlement de copropriété ?.....	12
Dans quels cas peut-on modifier le règlement de copropriété ?.....	12
À qui faut-il s'adresser pour demander une copie du règlement de copropriété ?	12

V. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COPROPRIÉTÉ	13
Qu'est-ce qu'une assemblée générale de copropriété ?	13
Quand et où a lieu l'assemblée générale de copropriété ?	13
Qui l'organise ?.....	13
À quel moment sont soumis les projets de résolution figurant à l'ordre de jour ?	13
Quels types de résolution peuvent-être votés en assemblée générale par exemple ?.....	13
Comment les copropriétaires ont-ils connaissance de l'assemblée générale ?.....	14
Qui participe à l'assemblée générale ? Est-il obligatoire d'y participer ? Faut-il nécessairement être copropriétaire-occupant ou quid des copropriétaires-bailleurs et des locataires ?.....	14
Peut-on se faire représenter ?.....	14
Comment se déroule l'assemblée générale ?	14
Combien de temps dure une assemblée générale de copropriété ?.....	15
Comment se déroule le vote en assemblée générale de copropriété ?.....	15
Le mandataire désigné par le copropriétaire vote-t-il selon ses souhaits ?.....	15
De quelles informations les copropriétaires disposent-ils pour voter ?.....	15
Quelles conséquences sur le vote, si le copropriétaire est absent et n'a pas désigné un mandataire ni adressé son vote par correspondance ?.....	15
Peut-on contester un vote ?.....	15
VI. L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES	16
Qui gère l'entretien des parties communes ? Les petites interventions nécessitent-elles un vote en assemblée générale de copropriété ?	16
VII. LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ	17
À quoi correspondent les charges de copropriété ?	17
Comment sont définies les charges de copropriété ?	17
Comment sont réparties les charges de copropriété ?.....	17
Quand les copropriétaires doivent-ils régler les charges de copropriété ?.....	17
Peut-on s'opposer aux charges de copropriété ?.....	17

VIII. LE CONTRÔLE DES COMPTES	18
Les comptes de la copropriété sont-ils contrôlés ? Si oui, par qui ?.....	18
IX. LES TRAVAUX	18
Quid des travaux des parties communes ?	18
Quid des travaux des parties privatives ?.....	18
X. ASSURANCES ET SINISTRES	19
Qui assure la copropriété et les lots de copropriété ?.....	19

I. LE CONSEIL SYNDICAL

Qu'est-ce qu'un conseil syndical en copropriété ? Quel est son rôle ?

Ce sont des membres élus à la majorité absolue par les copropriétaires pour représenter la copropriété.

Le rôle du conseil syndical est de contrôler la gestion de la copropriété faite par le syndic de copropriété.

Il peut également assister ce dernier dans le choix des prestataires et doit obligatoirement être consulté pour les contrats.

Aussi, le conseil syndical peut assister les copropriétaires quant à leurs demandes.

Le fonctionnement du conseil syndical est régi par le règlement de copropriété.

Est-il obligatoire de mettre en place un conseil syndical ?

Non. Néanmoins, la décision de ne pas en constituer doit faire l'objet d'un vote à la double majorité, lors d'une assemblée générale de copropriété.

Qui sont les membres du conseil syndical ?

Sont éligibles : les copropriétaires, leurs époux/épouses ou partenaires de Pacs, leurs descendants, leurs ascendants ou les représentants légaux des copropriétaires, les usufruitiers des biens et les acquéreurs à terme.

Quand est-il élu ? Pour quelle durée ? La mission est-elle rémunérée ?

Il est désigné lors de l'assemblée générale de copropriété et est élu pour une durée maximale de 3 ans, renouvelable.

La mission de conseil syndical n'est pas rémunérée.

Peut-on rompre son mandat ?

Oui. Les membres peuvent démissionner de leurs fonctions ou être révoqués par les copropriétaires par un vote à la majorité absolue.

II. LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Qu'est-ce qu'un syndic de copropriété ? Quel est son rôle ?

Le syndic de copropriété est le représentant légal des copropriétaires.

Son rôle est de gérer les opérations d'ordre comptable, juridique et travaux, inhérentes à la copropriété.

Partenaire des copropriétaires et du conseil syndical, sa mission est de les aider dans leur vie quotidienne en copropriété.

La nature de sa mission est indiquée, entre autres, dans [l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965](#).

Voici quelques exemples de missions :

- Visites et vérifications périodiques de la copropriété ;
- Entretien de la copropriété ;
- Accompagnement du conseil syndical et des copropriétaires dans leurs projets ;

- Établissement du budget prévisionnel ;

- Tenue des comptes ;
- Gestion du règlement des charges ;
- Gestion des travaux liés aux parties communes ;
- Sélection des prestataires et suivi des opérations ;
- Préparation de l'assemblée générale et transmission du compte-rendu ;
- Gestion des actions en justice.

Est-il obligatoire de confier la gestion de la copropriété à un syndic de copropriété ?

Oui. C'est une obligation légale et la fonction est indispensable à la vie en copropriété car le syndic de copropriété gère les opérations pour le syndicat des copropriétaires. Il est à la disposition de tous les copropriétaires pour les accompagner dans leur quotidien.

Qui sont les membres du syndic de copropriété ?

Le syndic de copropriété peut être professionnel ou bénévole. Le syndic bénévole est constitué parmi les copropriétaires.

Quand est-il élu ? Pour quelle durée ?

Le choix du syndic professionnel ou bénévole est voté lors de l'assemblée générale de copropriété à la majorité absolue.

Si l'immeuble est neuf et pas encore livré, un syndic provisoire doit être choisi en attendant de désigner, lors de la première assemblée générale, un nouveau syndic de copropriété ou de reconduire le contrat avec le syndic de copropriété en exercice. Sauf exception, la durée maximale du mandat est de trois ans, renouvelable.

La durée du contrat est obligatoirement votée à la majorité absolue, lors de l'assemblée générale.

Peut-on changer de syndic de copropriété en cours de mandat ?

Oui, à condition que la résiliation du contrat soit fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic de propriété en poste.

Autrement, l'arrêt abusif du contrat avec le syndic de copropriété pourra entraîner le paiement de dommages et intérêts par l'ensemble des copropriétaires.

La révocation du mandat est votée à la majorité absolue, lors de l'assemblée générale.

Comment résilier le contrat conclu avec le syndic de copropriété ?

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires ([article 25 de la loi du 10 juillet 1965](#)).

Le conseil syndical notifie au syndic de copropriété une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

Quid de la désignation du nouveau syndic de copropriété ou de la reconduction du contrat en cours ?

À la fin du contrat avec le syndic de copropriété en poste, le syndicat des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété, lors de l'assemblée générale de copropriété. Un nouveau contrat, soumis au vote des copropriétaires, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au contrat en cours, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic de copropriété qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de l'assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à [l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965](#).

Qui peut proposer des cabinets de gestion de copropriété ?

S'il existe un conseil syndical au sein de la copropriété, celui-ci doit mettre en concurrence plusieurs cabinets de gestion, sauf si les copropriétaires ont exprimé leur opposition par vote à la majorité absolue, lors de la précédente assemblée générale de copropriété.

Par ailleurs, tous les copropriétaires peuvent proposer des contrats de syndic de copropriété.

Pour ce faire, ils peuvent demander à leur syndic de copropriété d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de copropriété ce projet de résolution.

IV. LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

De quoi s'agit-il ? Est-il obligatoire ?

C'est un document obligatoire régissant les règles de vie en copropriété et que tous les copropriétaires sont tenus de respecter pour le bon fonctionnement de l'immeuble.

Il est cependant possible que des immeubles en copropriété n'aient pas de règlement de copropriété. C'est le cas par exemple de certains immeubles anciens.

Que contient le règlement de copropriété ?

L'article 8 de la loi du 10 Juillet 1965 précise que le règlement de copropriété détermine la destination et les conditions de jouissance des parties communes, communes spéciales (e.g. local à poussettes) et celles à jouissance privative (e.g. partie du jardin), ainsi que des parties privatives.

Dans le règlement de copropriété figure également des informations telles que la description de l'immeuble, sa superficie, les lots de copropriété, etc.

Le règlement de copropriété précise également les règles de gestion telles que la répartition des charges communes, les modalités liées à l'assemblée générale et les dispositions diverses.

Par qui est-il rédigé ? Les copropriétaires participent-ils à sa rédaction ?

Le règlement de copropriété doit être rédigé par un professionnel compétent en la matière.

Y-a-t-il une trame ou législation à respecter ?

Le règlement de copropriété doit être en conformité avec la législation et ses évolutions.

Par exemple, la loi ELAN (LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) prévoit une obligation de mettre en conformité les règlements de copropriété sous 3 ans, soit avant le 23 novembre 2021.

Les copropriétaires-bailleurs sont-ils concernés par le règlement de copropriété ? Faut-il signer le règlement de copropriété ?

Le règlement de copropriété est opposable à tous, copropriétaires-occupants, copropriétaires-bailleurs, locataires, futurs acquéreurs.

Cela signifie que toutes les personnes concernées sont dans l'obligation de le respecter.

La signature du règlement de copropriété n'est pas requise.

Qui veille à son application ?

Toutes les personnes concernées par le règlement de copropriété sont tenues de le respecter.

Si nécessaire, le syndic de copropriété peut intervenir en rappelant à la ou aux personnes concernées leur obligation de respecter le règlement de copropriété.

III. LES PARTIES COMMUNES ET LES PARTIES PRIVATIVES

Qu'entend-on par parties communes ?

Il est précisé dans l'article 3 de la loi du 10 Juillet 1965 que les parties des bâtiments affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou plusieurs d'entre eux sont communes. Voici quelques exemples de parties communes : les sols, les cours, les passages, les escaliers, les jardins, les canalisations, le local à poubelles, le local à vélos.

Qu'entend-on par parties privatives ?

Il est précisé dans l'article 2 de la loi du 10 Juillet 1965 que les parties des bâtiments réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire sont privatives.

Voici quelques exemples de parties privatives : les éléments qui constituent le lot de copropriété (e.g. logement, cave, place de parking) comme les sols, les murs, les plafonds, les portes.

Quid du non-respect du règlement de copropriété ?

Si le règlement de copropriété n'est pas respecté, le syndic de copropriété doit rappeler les règles à la ou aux personnes concernées.

Si un locataire ne respecte pas le règlement de copropriété, le copropriétaire-bailleur doit intervenir auprès de lui. Autrement, sa responsabilité peut être engagée s'il ne le fait pas.

Le syndic de copropriété peut également intervenir en plus du copropriétaire-bailleur, si cela est nécessaire.

Voici des exemples caractérisant le non-respect du règlement de copropriété : faire une fête privée dans les parties communes, planter ses légumes dans le jardin appartenant aux parties communes, le stationnement gênant.

Les copropriétaires ont-ils le droit de modifier le règlement de copropriété ?

Les copropriétaires n'ont, à proprement parler, pas le droit de modifier le règlement de copropriété.

Cela étant, ils peuvent soumettre au syndic de copropriété leurs projets de résolution, notamment concernant des demandes liées à l'utilisation des parties communes.

Dans quels cas peut-on modifier le règlement de copropriété ?

Toutes les modifications du règlement de copropriété doivent être votées en assemblée générale de copropriété. Le type de vote dépend de la nature des modifications. Par exemple, pour les modifications liées à l'utilisation des parties communes, un vote à la double majorité est requis.

Pour la répartition des charges liées à des travaux, la nouvelle répartition doit faire l'objet du même type de vote à la majorité que celui voté pour les travaux.

Pour la modification du règlement de copropriété liée à l'évolution de la législation, la majorité simple est requise.

À qui faut-il s'adresser pour demander une copie du règlement de copropriété ?

En principe, les copropriétaires et les locataires ont une copie du règlement de copropriété.

Si un copropriétaire n'a pas d'exemplaire du règlement de copropriété, il peut s'adresser à d'autres copropriétaires, au conseil syndical ou au syndic de copropriété, ce dernier étant en droit de facturer la copie.

Quant au locataire, il peut s'adresser à son bailleur, au conseil syndical ou au syndic de copropriété.

V. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COPROPRIÉTÉ

Qu'est-ce qu'une assemblée générale de copropriété ?

Il s'agit d'une réunion qui se tient entre les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic de copropriété.

L'assemblée générale de copropriété est un moment privilégié où les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic de copropriété se retrouvent pour échanger ensemble concernant la gestion courante de la copropriété. Ils discutent aussi des résolutions concernant les parties communes et les parties privatives soumises au vote collectif. L'assemblée générale de copropriété est importante notamment parce que c'est lors de cette séance que les copropriétaires votent des décisions.

Quand et où a lieu l'assemblée générale de copropriété ?

Elle a lieu généralement et au minimum une fois par an.

En effet, en fonction du caractère urgent des points à aborder, il peut y avoir plusieurs assemblées générales de copropriété dans l'année.

La date, l'horaire et le lieu sont précisés dans la convocation.

Qui l'organise ?

C'est généralement le syndic de copropriété qui prépare l'assemblée générale en amont et qui veille au bon déroulement de la séance qu'il préside.

Partenaire du conseil syndical et des copropriétaires, le syndic de copropriété a le rôle de rassembler et également d'accompagner les copropriétaires, notamment dans la rédaction de leurs projets de résolution.

À quel moment sont soumis les projets de résolution figurant à l'ordre de jour ?

Le syndic de copropriété reprend dans l'ordre du jour les demandes adressées au préalable par le conseil syndical et les copropriétaires, et pouvant y être inscrites.

Seuls les points mentionnés à l'ordre du jour sont soumis au vote des copropriétaires. Si un copropriétaire souhaite aborder en séance des points nécessitant d'être votés, il devra les soumettre en amont au syndic de copropriété.

Quels types de résolution peuvent-être votés en assemblée générale par exemple ?

Des travaux touchant à un mur porteur, le ravalement de façade, changer des volets pouvant dénoter avec la façade, changer les boîtes aux lettres, repeindre les parties communes, etc.

Comment les copropriétaires ont-ils connaissance de l'assemblée générale ?

Tous les copropriétaires reçoivent au préalable une convocation à l'assemblée générale. C'est en général le syndic de copropriété qui la rédige et l'adresse à l'ensemble des copropriétaires.

La convocation précise la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, ainsi qu'un ordre du jour.

Qui participe à l'assemblée générale ? Est-il obligatoire d'y participer ? Faut-il nécessairement être copropriétaire-occupant ou quid des copropriétaires-bailleurs et des locataires ?

L'assemblée générale de copropriété est une obligation qui fait partie des missions du syndic de copropriété. Elle s'adresse à tous les copropriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs.

Pour autant, y participer n'est pas une obligation mais elle est importante car c'est lors de cette assemblée que les décisions sont votées. L'assemblée générale de copropriété ne concerne pas les locataires.

Peut-on se faire représenter ?

Les copropriétaires qui ne souhaitent pas ou ne peuvent pas participer à l'assemblée générale de copropriété peuvent se faire représenter par un mandataire.

Le mandataire peut être un copropriétaire au sein de la copropriété mais ce n'est pas une obligation. Le copropriétaire peut désigner la personne de son choix, à l'exception du syndic de copropriété.

Pour désigner son mandataire, il suffit de lui adresser son mandat exclusivement par écrit.

Sauf exception, le mandataire peut recevoir au maximum 3 mandats.

Comment se déroule l'assemblée générale ?

Le syndic de copropriété reçoit les copropriétaires dans un lieu défini dans la convocation.

En premier lieu, un président de séance et les scrutateurs sont nommés.

Ensuite, une feuille d'émargement est soumise à chaque copropriétaire ou à son représentant avant de démarrer la séance.

La séance peut donc commencer. Chaque résolution est abordée et les copropriétaires peuvent poser leurs questions, exprimer leur point de vue et faire part de leurs remarques à l'assemblée avant de passer au vote.

Lors de cette assemblée sont discutés par exemple, le budget et les dépenses, les honoraires du syndic de copropriété, l'élection du conseil syndical, les charges de copropriété, les travaux à venir, les travaux en cours, les actions en justice, etc.

Le compte-rendu de l'assemblée générale ainsi que les résultats des votes sont consignés dans un procès-verbal qui sera par la suite envoyé par le syndic de copropriété à l'ensemble des copropriétaires.

Combien de temps dure une assemblée générale de copropriété ?

Comme toute réunion, la durée est variable car elle dépend du nombre de sujets inscrits à l'ordre du jour, des questions posées lors de l'assemblée et du temps nécessaire au traitement des sujets.

Comment se déroule le vote en assemblée générale de copropriété ?

Le nombre de voix des copropriétaires dépend de la part qu'ils détiennent, i.e. le nombre de tantièmes.

Le vote à la majorité simple ([article 24 de la loi du 10 juillet 1965](#)) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Il est requis, par exemple, pour les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Le vote à la double majorité ([article 26 de la loi du 10 juillet 1965](#)) correspond à la majorité représentant au moins les deux tiers des voix.

Cela concerne par exemple la suppression du poste de concierge.

Le vote à la majorité absolue ([article 25 de la loi du 10 juillet 1965](#)) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires, incluant les copropriétaires absents.

Il est requis, par exemple, pour des travaux de copropriétaires affectant les parties communes ou pour le changement de syndic de copropriété.

Le vote à l'unanimité est requis pour les décisions très importantes comme l'aliénation des parties communes.

Le mandataire désigné par le copropriétaire vote-t-il selon ses souhaits ?

Cela dépend de ce que le copropriétaire a précisé dans son mandat. S'il laisse le choix à son mandataire, il ne remplit pas le bulletin de vote.

De quelles informations les copropriétaires disposent-ils pour voter ?

Le rôle du syndic de copropriété et du conseil syndical est important dans la transmission des informations. Ils font preuve de transparence que ce soit par exemple pour les charges et les travaux, en fournissant des pièces justificatives.

Peut-on contester un vote ?

Les copropriétaires ont la possibilité de contester les décisions prises lors de l'assemblée générale, sous réserve d'être en mesure de prouver que les décisions ont été prises alors que les règles de fonctionnement et d'organisation n'ont pas été respectées.

Les copropriétaires disposent d'un délai de 2 mois après notification du procès-verbal pour saisir le tribunal.

VII. LES CHARGES DE COPROPRIETE

À quoi correspondent les charges de copropriété ?

Les charges de copropriété comprennent les charges liées notamment :

- à l'entretien des parties communes de l'immeuble comme les frais de ménage, de gestion des poubelles, d'entretien des jardins, d'électricité, etc. ;
- à la conservation de l'immeuble comme le ravalement de façade ;
- à l'eau des parties communes et privatives ;
- aux honoraires du syndic de copropriété ;
- aux honoraires du notaire et de l'avocat si la copropriété y a recours.

Comment sont définies les charges de copropriété ?

Les charges de copropriété sont prévues au budget prévisionnel de l'année.

Le budget prévisionnel comprend les charges de l'année à venir selon les besoins identifiés par le syndic de copropriété qui établit le budget en consultation avec le conseil syndical.

Le budget prévisionnel est voté lors de l'assemblée générale de copropriété

Comment sont réparties les charges de copropriété ?

La répartition des charges dépend de la nature de celles-ci et de la part détenue par les copropriétaires (exprimée en tantièmes). Les charges particulières ne concernent pas nécessairement tous les copropriétaires-occupants, les copropriétaires-bailleurs ou les locataires. Par exemple, les charges liées à la maintenance de l'ascenseur d'un immeuble peuvent, dans certains cas, ne pas concerner les personnes qui habitent au rez-de-chaussée.

Quand les copropriétaires doivent-ils régler les charges de copropriété ?

En général, ils reçoivent quelques jours avant le trimestre concerné, un document intitulé « appel de fonds ». Ce document indique les charges du trimestre à venir, à régler avant le premier jour du trimestre en question. Il se peut également que les modalités aient été votées lors de l'assemblée générale de copropriété, auquel cas les copropriétaires doivent s'y référer.

Peut-on s'opposer aux charges de copropriété ?

Les charges de copropriété étant votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, la contestation doit être justifiée.

Par exemple, il est possible qu'il y ait une erreur dans le montant et la répartition des charges figurant dans le courrier d'appel de fonds.

VI. L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Qui gère l'entretien des parties communes ? Les petites interventions nécessitent-elles un vote en assemblée générale de copropriété ?

Si l'immeuble dispose d'un syndic de copropriété, c'est lui qui se charge de veiller à ce que l'immeuble soit entretenu.

Le choix des prestataires pour l'entretien des parties communes doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale de copropriété.

Pour les petites interventions telles que le changement d'ampoule d'un immeuble, un vote en assemblée générale de copropriété n'est pas nécessaire. En général, ce type de prestation est réalisé par le personnel d'entretien.

Si la copropriété possède des espaces verts, le choix du prestataire se fait également par vote en assemblée générale de copropriété.

Si la copropriété ne dispose pas d'un syndic de copropriété, c'est le gardien ou le concierge de l'immeuble qui a la mission de veiller à l'entretien des parties communes de la copropriété.

VIII. LE CONTRÔLE DES COMPTES

Les comptes de la copropriété sont-ils contrôlés ? Si oui, par qui ?

Le syndic de copropriété a la responsabilité de tenir les comptes de la copropriété. Le conseil syndical a un rôle de contrôle quant à la façon dont le syndic de copropriété gère la copropriété. Par ailleurs, les copropriétaires peuvent consulter les comptes de la copropriété sur demande.

La copropriété a un compte bancaire dédié. Aussi, pour la tenue des comptes et la gestion des opérations, il y a des syndics de copropriété qui font certifier leur comptabilité par un cabinet d'expertise comptable.

IX. LES TRAVAUX

Quid des travaux des parties communes ?

Les travaux liés aux parties communes concernent tous les copropriétaires.

Ils doivent être votés lors de l'assemblée générale de copropriété.

La nature des travaux est liée à l'entretien et à la conservation de la copropriété.

Le syndic de copropriété estime les travaux, de concert avec le conseil syndical, et les inscrit au budget prévisionnel de l'année.

Quid des travaux des parties privatives ?

Les lots de copropriété contiennent des parties communes (e.g. murs porteurs, canalisations, tête de cheminée) et des parties pouvant impacter l'ensemble de la copropriété (e.g. tuyauterie, conduit de cheminée).

Les copropriétaires peuvent réaliser des travaux, dans la mesure où ils n'impactent pas les parties communes ni l'ensemble de la copropriété et ne modifient pas l'aspect extérieur de l'immeuble mais pas seulement.

En effet, certains travaux correspondant aux parties privatives ne sont pas autorisés (e.g. cloisonner un lot pour faire deux lots, revêtement de sol pouvant nuire au voisinage).

Les copropriétaires doivent respecter, entre autres, la destination et les conditions de jouissance des parties communes et des parties privatives.

Aussi, certains travaux nécessitent d'être votés lors de l'assemblée générale de copropriété, que ce soit des travaux concernant les parties privatives ou affectant les parties communes.

D'autre part, il y a des travaux qui nécessitent également des autorisations telles que celle de la mairie et l'urbanisme.

En somme, il est important de se renseigner avant d'entamer des travaux.

X. ASSURANCES ET SINISTRES

Qui assure la copropriété et les lots de copropriété ?

Assurer l'immeuble en copropriété et assurer les lots sont une obligation.

Le syndicat des copropriétaires doit souscrire aux assurances liées à la couverture des dommages et à une assurance responsabilité civile, pour le compte de la copropriété. S'il y en a un, c'est le syndic de copropriété qui est en charge de souscrire aux assurances correspondantes.

Aussi, les membres du conseil syndical doivent être assurés, ainsi que les concierges et gardiens d'immeuble, par exemple.

Les copropriétaires, qu'ils occupent leurs logements ou non (donc copropriétaires-bailleurs inclus), doivent assurer leurs logements en souscrivant aux assurances habitation et responsabilité civile correspondantes, et assurer tous leurs lots (e.g. place de parking, cave).

Néanmoins, ces assurances ne couvrent pas tous les sinistres (e.g. dommages causés par un animal de compagnie).

Il est donc important de prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'éviter d'avoir à réparer personnellement un préjudice.

Bibliographie :

Références à la loi

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

44, rue Rouelle, 75015 Paris

01.42.50.68.24

syndic@pierresdeparis.fr

pierresdeparis.fr