



*Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis*  
**FNACC**



## **LA COPROPRIETE, COMMENT ÇA MARCHE ?**

La copropriété : qu'est-ce que c'est ? Définition

Qu'est-ce qui la régit et comment elle s'organise ?

- Les textes officiels
- Le règlement de copropriété

Quels en sont les acteurs ?

- Le Syndicat des copropriétaires
- Le Conseil syndical
- Le Syndic d'immeuble
- L'Assemblée Générale

Quels en sont les moyens ?

- Charges et appels de charges
- Appels pour travaux

Quelques conseils :

- Que faire avant d'acheter un bien en copropriété ?
- Premiers pas dans la copropriété



**Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis  
FNACC**



## **La Copropriété, qu'est-ce que c'est ?**

### **C'est une division de la propriété dans l'espace**

Le mot désigne tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative (c'est à dire appartenant exclusivement à son copropriétaire) et une quote-part de parties communes (c'est à dire des parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires).

*Système d'organisation très ancien ; évoqué dans les sources relatives à la première dynastie babylonienne.  
Existence à Rome ; présence dans les coutumes française (cout. d'Orléans de 1583 , coutume de Paris...)  
Pas de mention dans le code Napoléon initial ; ajout de l'art. 664 à la demande ultérieure de tribunaux de Lyon.  
Reprise dans toutes les copies plus ou moins fidèles du Code Napoléon.  
Premier texte créant un statut de la copropriété : 1938  
1965 - Les dispositions de la loi deviennent d'OP*

### **C'est un mode de gestion particulier**



*Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis*  
**FNACC**



## Qu'est-ce qui la régit et l'organise ?

### Les textes législatifs et réglementaires

- La Loi du 10 juillet 1965
- Le Décret du 17 mars 1967
- La Loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) n° 2014-366 du 24 mars 2014 (immatriculation ; ct de syndic ;
- La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (extranet ; CS ; majorités ; syndic...)
- L'Ordonnance ELAN du 30 octobre 2019

### La jurisprudence

### Le Règlement de copropriété



*Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis*  
**FNACC**



## **Les acteurs de la copropriété,**

- Le Syndicat des copropriétaires
- Le Conseil syndical
- Le Syndic d'immeuble
- L'Assemblée Générale



*Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis*  
**FNACC**



## **Les acteurs de la copropriété <sup>1</sup>**

### **I - Le Syndicat des copropriétaires**

C'est l'ensemble des propriétaires de la copropriété. Ces propriétaires peuvent être :

- des propriétaires occupants
- des propriétaires bailleurs
- des locataires accédants
- des personnes morales (SCI familiales, SCI d'attribution...)

### **II - Syndicat principal et syndicats secondaires**



**Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis  
FNACC**



## Les acteurs de la copropriété 2

### II - Le Conseil Syndical (art. 21 loi 10 juillet 1965)

#### QUI ?

C'est un groupe de copropriétaires élus par l'Assemblée générale en principe pour 3 ans.

Peuvent se faire élire au Conseil syndical :

\* Les copropriétaires

\* Les associés propriétaires de lots,

\* Les accédants ou les acquéreurs à terme,

et pour chacune de ces catégories, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers

#### Pour quoi faire ?

- Le conseil syndical **assiste** ( Odj-AG, budget prévisionnel...) et **contrôle le syndic**.
- Il est le **relais** entre le syndicat des copropriétaires et le syndic
- Il est **présidé** par un(e) président(e) élu(e) en son sein par ses membres
- Il fonctionne dans le respect des règles fixées par les textes législatifs et complétés par le règlement de copropriété
- Il n'a **aucun pouvoir décisionnel** sauf s'il a été expressément mandaté par l'AG
- Il **peut se faire assister** par toute personne ou organisme de son choix
- Il ne dispose d'**aucun moyen financier** particulier
- Il doit être consulté par le syndic pour toute question complexe touchant à la copropriété

**NB / Les petites copropriétés (2 à 5 lots ou budget ≤ à 15000€ : ne sont pas tenues à la constitution d'un CS)**



*Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis*  
**FNACC**



## **Les acteurs de la copropriété 3**

### **III(a) - Le syndic d'immeuble**

C'est le **mandataire** de la copropriété, son exécutif. **Ce n'est pas un salarié de la copropriété, ce n'est pas un prestataire de service.** Il **dirige** et **représente** la copropriété à l'égard des tiers.

Le syndic peut être professionnel ou non professionnel (bénévole).

Le syndic professionnel

- doit détenir une carte professionnelle délivrée par la préfecture
- doit souscrire à une caisse de garantie
- doit souscrire une assurance en responsabilité civile professionnelle
- est lié à la copropriété par un contrat- type (Contrat de syndic) qui fixe ses honoraires et précise ceux de ses pouvoirs non définis par la loi.

Le syndic non professionnel (ou bénévole) doit

- être copropriétaire
- souscrire une assurance en responsabilité civile
- a les mêmes droits et obligations à l'égard de la copropriété qu'un syndic professionnel



**Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis  
FNACC**



## **Les acteurs de la copropriété 3**

### **III(b) - Le syndic d'immeuble**

Il a des **obligations strictes définies par la loi** (10 juillet 1965 art. 18) :

« ... *administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien...* »

Il a des obligations strictes à l'égard de la copropriété présentées dans un contrat-type

- Il doit faire respecter le règlement de copropriété et veiller à sa stricte application
- Il doit appliquer les décisions votées en AG
- Il assure :
  - \* la gestion financière et comptable
  - \* la gestion technique
  - \* la gestion administrative
  - \* la gestion du personnel
- Il assure la représentation de la copropriété en justice quand il a été mandaté par l'AG



**Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis  
FNACC**



## Les acteurs de la copropriété <sup>4</sup>

### IV- L'Assemblée Générale

#### 1 - La convocation de l'AG

Les délais (notifications au moins 21 jours avant la date de la réunion)

Le contenu :

- \* La date, l'heure et le lieu de la réunion
- \* L'ordre du jour
- \* Les annexes comptables
- \* Les projets de résolution
- \* Les devis (si travaux prévus)
- \* Un bulletin de vote par correspondance
- \* Un modèle de pouvoir

#### 2 - Le déroulement de l'AG :

- accueil des participants
- émargement
- distribution des pouvoirs
- Discussions et votes dans l'ordre prévu dans la convocation

#### 3 - Le PV :

Doit être notifié par le syndic de copropriété dans un **délai de 1 mois** aux copropriétaires opposants ou défaillants (qui ne sont ni présents, ni représentés).

Tout recours contre le PV ou contre une décision prise en AG doit être fait dans un **délai de 2 mois** à partir de la notification. Seuls peuvent intenter un recours les opposants ou les défaillants.

**NB : Des aménagements à ces dispositions sont prévues pour les petites copropriétés**



*Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis*  
**FNACC**



## **Les Ressources de la copropriété : le budget**

### **Gestion :**

- \* le budget est géré par le syndic qu'il soit professionnel ou non professionnel (bénévole)
- \* le budget est géré dans un « compte séparé » quelle que soit la taille de la copropriété
- \* le budget est soumis à la règle de « l'annualité budgétaire »
- \* la gestion du budget se fait selon les règles de la comptabilité en partie double (sauf pour les petites copropriétés)
- \* la gestion du budget se fait selon un plan comptable spécifique (décret n°2005-240 du 14 mars 2005)

### **Composition :**

- \* Produits
- \* Charges



**Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis  
FNACC**



## **Les ressources de la copropriété : composition**

### **Les Produits :**

- loyers
- redevances diverses

### **Les charges :**

- pour la conservation, l'entretien et l'administration
- les honoraires du syndic
- la participation des copropriétaires
- les appels de charges
- le fonds de travaux ou Fonds ALUR (2014) harmonisé en 2021 avec les dispositions des lois ELAN et « Climat et Résilience » pour création du PPT
  - \* il est obligatoire
  - \* son montant est voté en AG à la majorité absolue (avec passerelle)
  - \* 5% au moins du budget prévisionnel - placement sur un compte spécifique
  - \* Fonds attaché au lot, non récupérables par le copropriétaire au cas de vente de son lot
  - \* Le PPT et ses conséquences sur le fonds travaux (vote à la maj. absolue)
    - > depuis le 1/01/23 PPT obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots dont la construction est achevée depuis plus de 15 ans
    - > au 1/01/24 PPT obligatoire (mêmes conditions pour les copropriétés dont le nombre de lots est compris entre 51 et 200 lots
    - > au 1/01/25 PPT obligatoire pour les copropriétés de moins de 51 lots
- conditions d'affectation spécifiques du fonds travaux : PPT, travaux d'urgence, conservation de l'immeuble, santé des habitants, économies d'énergie non inscrits au PPT
  - les provisions :
    - \*doivent être votées en AG
    - \*destination précise à voter (Travaux, impayés, réserve .....)
    - \*remboursable au cas de vente
- les difficultés de paiement



**Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis  
FNACC**



### **Quelques conseils**

Que faire avant l'achat d'un bien en copropriété

- demander les PV des trois dernières AG
- s'informer des différents impôts à charge
- s'informer sur le montant des charges (collectives et individuelles)
- s'informer sur les occupants (copropriétaires ou locataires et part respective)
- s'informer sur la nature et la date des principaux travaux réalisés ou projetés
- s'informer sur la situation financière de la copropriété
- s'informer sur l'identité du syndic
- s'informer sur l'historique de la copropriété

Les premiers pas dans une copropriété

- exiger la communication du règlement de copropriété
- qui est le Président du CS
- qui sont les membres du CS
- le livret d'accueil



*Fédération Nationale des Copropriétaires et des Colotis*  
**FNACC**



Je vous remercie !