

**Livret**  
***d'accueil***  
***du (nouveau)***  
***Copropriétaire***

---

# SOMMAIRE

<b>Les organes de la copropriété .....</b>	<b>3</b>
Le Copropriétaire.....	3
L'Association des Copropriétaires.....	3
L'Assemblée Générale Des Copropriétaires .....	3
Majorité simple, Majorité absolue, Les majorités qualifiées, Les doubles majorités, L'unanimité	
LE SYNDIC DE COPROPRIETE.....	4
Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale et les dispositions du règlement de copropriété .....	5
Il administre la Copropriété.....	5
Il représente l'Association des Copropriétaires .....	5
LE CONSEIL DE GERANCE .....	5
<b>Le Copropriétaire : ses droits, ses obligations .....</b>	<b>6</b>
Ses Droits .....	5
Ses Obligations .....	6
<b>Des relations efficaces entre le Syndic et le Conseil de Gérance .....</b>	<b>7</b>
<b>Le Syndic : son statut, son mandat, ses pouvoirs, sa responsabilité.....</b>	<b>8</b>
Son Statut .....	8
Son Mandat .....	9
Principes régissant le contrat de Syndic .....	9
Rémunération .....	9
Ses Pouvoirs.....	9
Les assurances.....	10
Le recrutement du personnel .....	10
L'entretien de l'immeuble .....	10
Les travaux.....	11
Représentation dans tous les actes de la vie civile .....	11
Représentation en justice.....	11
Tenue de la comptabilité & Budget prévisionnel.....	12
Appels de fonds.....	12
Reddition des comptes .....	13
Sa Responsabilité .....	14

# A) LES ORGANES DE LA COPROPRIETE

---

## 1 - LE COPROPRIETAIRE

Etre Copropriétaire, c'est être « *Propriétaire d'un lot* ».

La particularité du lot de copropriété est d'être composé de manière indissociable

- *d'un élément privatif : appartement, local commercial, garage, etc., réservé à l'usage exclusif d'un Copropriétaire, (les parties privatives sont définies par le règlement de copropriété) et*
- *d'une quote-part indivise des parties communes de l'immeuble (sol, cour, toiture, ascenseur, escalier, chauffage collectif, etc.). Les parties communes, c'est-à-dire les parties de bâtiment et de terrain affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les Copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, sont également déterminées par le règlement de copropriété.*

La quote-part de propriété indivise des parties communes dont chaque copropriétaire est titulaire est exprimée en quotités ou tantièmes (millièmes, 10.000<sup>es</sup> 100.000<sup>es</sup> , etc.) et est évaluée en proportion de la valeur de son lot par rapport à la valeur de l'ensemble des autres lots de l'immeuble. Elle est définie par l'état descriptif de division, document technique destiné à la publicité foncière et par le règlement de copropriété, document contractuel ayant valeur d'un contrat à l'égard de chaque Copropriétaire.

Le règlement de copropriété peut être communiqué avant la vente à la demande de l'Acquéreur et doit être remis lors de la signature de l'acte authentique chez le Notaire.

## 2 – L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES (en abrégé ACP)

La collectivité des Copropriétaires forme l'Association des Copropriétaires qui est dotée de la personnalité juridique au regard de la loi. Il s'agit donc d'une personne morale, tout comme une société dont vous seriez un actionnaire.

L'ACP a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et des équipements communs. Attention, l'ACP n'est PAS propriétaire des parties communes de l'immeuble ; ce sont chaque copropriétaire, à raison de leurs quotités respectives, qui le sont.

Par contre, l'ACP est responsable des dommages causés aux Copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes et des équipements communs à charge d'exercer toutes actions ou recours contre les véritables auteurs des dommages.

## 3 - L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

L'Assemblée Générale est l'organe d'expression de l'Association des Copropriétaires. Elle est constituée de l'ensemble de ceux-ci. Elle a seule le pouvoir de décider.

Chaque Copropriétaire détient autant de voix qu'il possède de parts ou quotités, ou tantièmes dans les parties communes de la copropriété.

Les modalités de vote sur les points prévus à l'ordre du jour sont les suivants :

La règle veut qu'une décision soit prise si une majorité des Copropriétaires présents ou représentés vote favorablement.

Quelles sont ces majorités ?

Tout d'abord, pour pouvoir valablement délibérer sur l'ordre du jour, il est nécessaire qu'au moins la moitié des copropriétaires soient présents **ET** qu'ils représentent au moins la moitié des parts ou quotités ou tantièmes de l'ACP.

Ce n'est qu'à cette condition de double quorum que le Syndic pourra « ouvrir » l'Assemblée et permettre aux personnes présentes de délibérer et prendre des décisions.

**Majorité simple** : choix qui obtient le plus de « quotités » sans pour autant disposer de la majorité absolue. Exemple : 40 % pour A, 25 % pour B et 35 % pour C.

Ce type de majorité est peu employé. Il est préférable alors de voter en « deux tours ».

**Majorité absolue** : choix qui obtient au moins 50 % des voix. Ex. : 65 % pour A et 35 % pour B.

Nombre de décisions d'Assemblée Générale doivent être prises à la majorité absolue (menus travaux nécessaires d'entretien, approbation des comptes, ...)

**Majorités qualifiées** : il s'agit de choix pour lesquels la loi (ou le règlement de l'immeuble) imposent soit 66,66 % , soit 75 % ou encore 80 % de votes favorables. Il s'agit de majorités importantes nécessaires à décider, par exemple, d'engager des travaux d'embellissement, de modifier les statuts, de constituer un conseil de gérance, etc...

Et enfin, les deux types d'**unanimités**, soit **l'unanimité des Propriétaires présents ou représentés** lors d'une assemblée générale OU **l'unanimité des Copropriétaires** de toute l'association, ce qui inclut même les absents.

Notons au passage que certains Actes de Base contraignent encore parfois à obtenir une **double majorité** pour telle ou telle décision (exemple : il faut au minimum que les 2/3 des Copropriétaires soient présents ou représentés et qu'ils décident à raison de 80 %). La double majorité est peu utilisée de nos jours.

Les décisions prises par l'Assemblée Générale sont consignées sur un procès-verbal qui doit comporter le texte de chaque résolution et indiquer le résultat du vote. Les procès verbaux sont ensuite consignés au sein d'un registre spécial tenu par le Syndic et gratuitement disponible à tout Copropriétaire.

#### **Action en contestation des décisions d'Assemblée Générale :**

Si une décision a été prise dans des conditions irrégulières, tout Copropriétaire absent et non représenté à l'assemblée ou tout Copropriétaire opposant peut en demander l'annulation devant le Tribunal de Justice de Paix du Canton où est situé l'immeuble, dans le délai de trois mois à compter de la notification du procès-verbal.

Attention : même une lettre recommandée adressée au Syndic est inefficace pour contester une décision d'Assemblée Générale.

## **4 - LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

Dès lors qu'une Copropriété est constituée, à partir de 2 lots, un Syndic est obligatoirement désigné. Le Syndic a la charge de gérer l'immeuble et les équipements collectifs. Le Syndic est le mandataire de l'Association des Copropriétaires, c'est-à-dire de la personne morale constituée de l'ensemble des Copropriétaires. Il n'est pas le représentant de chaque Copropriétaire, individuellement. Il n'est pas, non plus, le salarié ou l'appointé de l'ACP.

En sa qualité de mandataire, il doit rendre compte de sa gestion à l'Assemblée Générale au moins une fois par an. Celle-ci se prononce sur les comptes « ***l'approbation des comptes*** » et sur la gestion du Syndic « ***le quitus*** » par deux résolutions différentes.

Il est désigné par l'Assemblée Générale des Copropriétaires pour une durée qui ne peut, en aucun cas, excéder cinq ans (bientôt 3ans), renouvelables et dans les conditions définies au contrat adopté par l'Assemblée Générale.

En cours de mandat, nul ne peut contraindre le Syndic à démissionner. Toutefois, il peut être révoqué par l'Assemblée Générale dans la mesure où il est prouvé qu'il a failli gravement à ses obligations.

Tout Copropriétaire peut demander l'inscription à l'ordre du jour de la révocation du Syndic et la nomination d'un nouveau Syndic. A défaut, il appartient au juge de désigner un administrateur provisoire chargé de réunir une Assemblée Générale en vue de la désignation d'un nouveau Syndic, voire d'adjoindre au Syndic présent un Syndic provisoire pour pallier à ses carences.

### **Le Syndic a trois missions :**

Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale et les dispositions du règlement de copropriété ;

Il administre la Copropriété

- *Gestion de l'immeuble et des équipements collectifs ;*
- *Conclusion de contrats de fournitures, d'entretien, souscription de polices d'assurances, engagement du personnel ;*
- *Gestion comptable de l'immeuble, ceci implique qu'il recouvre auprès de chaque Copropriétaire les charges de la Copropriété et qu'il règle les fournisseurs de celle-ci ;*
- *Conservation des archives et de tous documents relatifs à la Copropriété ;*

Il représente l'Association des Copropriétaires :

- *Dans les actes de la vie civile ;*
- *En justice.*

Les actes qu'il accomplit dans l'exercice de ses fonctions ne l'engagent pas lui-même vis-à-vis des tiers mais engagent l'Association des Copropriétaires dont il est le représentant. Cela étant, il reste responsable vis-à-vis de l'ACP en sa qualité de mandataire.

## **5 - LE CONSEIL DE GERANCE**

Le Conseil de Gérance est un organe de liaison entre les Copropriétaires et le Syndic. Sa mission est d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

Il a un rôle consultatif et n'a pas de pouvoir de décision.

Ses membres sont généralement choisis parmi les Copropriétaires et sont élus par l'Assemblée Générale. Attention, la loi n'empêche pas l'Assemblée Générale d'élire un tiers au Conseil de Gérance, mais le cas reste extrêmement rare.

Pour exercer sa mission, il peut prendre connaissance et copie auprès du Syndic de tous les documents se rapportant à la gestion et à l'administration de la Copropriété.

Il peut, si besoin est, se faire assister d'un technicien de son choix, dont les honoraires sont à la charge de l'ensemble des Copropriétaires.

Il doit généralement donner un avis sur des marchés ou contrats dépassant un montant fixé par l'Assemblée Générale.

## B) LE COPROPRIÉTAIRE :

### SES DROITS, SES OBLIGATIONS

---

#### 1 - SES DROITS

##### Sur les parties privatives

Chaque Copropriétaire dispose de celles-ci, en use et en jouit librement sous deux conditions, celles de ne porter atteinte

- Ni à la destination de l'immeuble  
*La destination de l'immeuble est l'ensemble des caractéristiques de celui-ci telles qu'elles résultent de sa conception, de son caractère, de ses conditions d'occupation, de sa situation. Elle est définie par le règlement de copropriété.*
- Ni aux droits des autres Copropriétaires.

##### Sur les parties communes

Celles-ci, propriété indivise de tous les Copropriétaires, sont affectées à l'usage de tous.

Chaque Copropriétaire en use et en jouit librement sous la condition de ne porter atteinte ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits des autres Copropriétaires.

*Par exemple : Un Copropriétaire ne peut encombrer les passages et couloirs communs.*

*Il ne peut davantage stationner abusivement dans une cour commune.*

*Il ne peut modifier l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord de l'Assemblée Générale.*

#### 2 – SES OBLIGATIONS

##### Obligation de respecter le règlement de Copropriété

Le règlement de copropriété - qui est obligatoire - est l'acte juridique fondamental qui organise la vie en commun et l'administration de l'immeuble.

Chaque Copropriétaire doit en détenir un exemplaire.

Il lui est remis par le notaire lors de l'acquisition. A défaut, il peut se le procurer auprès du notaire rédacteur de l'acte.

- *Il détermine la destination des parties privatives comme des parties communes ;*
- *Il définit les conditions de leur jouissance ;*
- *Il fixe les règles relatives à l'administration des parties communes*
- *Il précise la nature des charges afférentes à chaque lot.*
- *Il fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges, ou à défaut il indique les bases de répartition pour chaque catégorie de charges.*

Le Copropriétaire qui ne respecte pas le règlement de copropriété engage sa responsabilité.

##### Obligation de contribuer aux charges de la Copropriété

Les dépenses entraînées par les parties communes ou services communs de l'immeuble sont regroupées par nature :

- **charges générales** : elles sont relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble. Ce sont généralement celles qui sont réparties au prorata des quotités ou tantièmes de chaque lot dans la copropriété du sol.

- **autres charges** : elles recouvrent les dépenses entraînées par les services collectifs et les équipements communs (*exemple charges bâtiment, entrée, chauffage, ascenseur, eau, ...*). Elles sont

généralement réparties avec une quote-part différente des charges communes générales et selon l'utilité des prestations ou des équipements mis à disposition, sans tenir compte de l'usage ou du service que le Copropriétaire peut en retirer à titre particulier.

### **Obligation de payer les charges et les appels de fonds**

Cette obligation résulte d'une décision d'Assemblée Générale qui en fixe les modalités.

Au-delà de la date prévue, et à défaut du règlement dans les trente jours qui suivent la réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, le Syndic pourra obtenir, par voie de référé, le règlement de la totalité de la quote-part du budget voté qui incombe au Copropriétaire défaillant.

Ce dernier s'exposera à supporter les frais engagés pour le recouvrement de la créance.

Les dépenses sont réglées, au nom de l'ACP, par le Syndic qui en réclame à chaque Copropriétaire la quote-part qui lui incombe en lui fournissant un relevé.

Le paiement régulier des charges est nécessaire à la vie de la Copropriété.

Si le Copropriétaire ne s'acquitte pas de ses charges le Syndic ne sera plus en mesure de régler les dépenses de l'immeuble. Il pourra user de toutes les voies de droit mises à sa disposition : injonction de payer, saisies, voire la mise en vente forcée du lot.

## **C) DES RELATIONS EFFICACES ENTRE LE SYNDIC ET LE CONSEIL DE GERANCE**

---

Une véritable **collaboration** doit s'établir entre le Syndic et le Conseil de Gérance.

Pour sa composition, il est souhaitable que l'Assemblée Générale choisisse les membres du Conseil de Gérance :

- *en tenant compte de leur compétence dans des domaines tels que technique, comptable, juridique, ...*
- *en tenant compte de la nécessaire représentation des intérêts qui existent dans la copropriété (cages d'escaliers ou de bâtiments, commerces, bureaux, parkings, ...)*

Ainsi composé, le Conseil de Gérance est à même de jouer efficacement son rôle

### **En tant qu'organe d'assistance**

Le Conseil de Gérance **assiste** le Syndic et lui donne son avis sur toutes les questions relatives à la bonne marche de la copropriété.

Le Conseil de Gérance peut également être consulté par le Syndic pour la passation des marchés et des contrats dont le montant dépasse un seuil fixé par l'Assemblée Générale.

Le Syndic saisit le Conseil de Gérance des questions importantes et de celles qui peuvent faire l'objet de difficultés. Il l'informe sur les travaux qu'il est nécessaire d'entreprendre pour la conservation de l'immeuble et étudie avec lui les devis et les marchés.

Le Conseil de Gérance peut se saisir lui-même. Ainsi, il peut donner spontanément son avis ; par exemple, il signale les dysfonctionnements des éléments d'équipement et les carences éventuelles du Syndic.

Egalement de sa propre initiative, il peut proposer au Syndic des entreprises appelées à intervenir pour l'entretien, la réalisation de travaux, des solutions aux problèmes rencontrés par la Copropriété. En conséquence, le Syndic et le Conseil de Gérance étudient ensemble toutes propositions et/ou suggestions pour une éventuelle présentation à l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Gérance établit généralement (mais ce n'est pas une obligation), avec le Syndic, le budget prévisionnel et l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

### **En tant qu'organe de contrôle de la gestion du Syndic**

Ce contrôle porte notamment sur la comptabilité (balance générale des comptes de la copropriété, état des recettes et des dépenses, état détaillé nominatif des dettes et des créances, position des comptes des copropriétaires, ...), la vérification des factures, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et contrats. A cet effet, le Syndic tient à la disposition du Conseil de Gérance toutes les pièces et documents se rapportant à la gestion de la copropriété et, d'une manière plus générale, à son administration.

Le Conseil de Gérance a à sa disposition, à sa demande et à tout moment, l'ensemble des documents intéressant l'ACP.

Le Conseil de Gérance fait connaître ses avis à l'ACP sur les questions relevant de la mission dont il a été saisi et/ou dont il s'est saisi lui-même.

Au cours de l'Assemblée Générale, le Conseil de Gérance présente un rapport concernant la comptabilité de l'ACP, les conditions de conclusion et d'exécution des marchés et des contrats ainsi que son avis général sur le travail du Syndic.

Il est entendu que le Syndic doit avoir reçu ce rapport avant l'Assemblée Générale, de façon à pouvoir se justifier le cas échéant.

## **D) LE SYNDIC : SON STATUT, SON MANDAT, SES POUVOIRS, LA RESPONSABILITE.**

---

### **1 – SON STATUT**

L'activité de Syndic est réglementée par une loi (Code Civil, article 577 – loi du 30 juin 1994). Cette profession ne peut être exercée que par une personne physique ou morale disposant d'une carte de membre de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

Plusieurs professions dites libérales peuvent également exercer l'activité de Syndic sans être affilié à l'API, bien que des discussions soient actuellement en cours sur cette particularité.

Nous parlons ici des Avocats, Comptables, Architectes et Géomètres.

### **2 – SON MANDAT**

Le Syndic est élu pour une durée ne pouvant excéder cinq ans, le mandat étant renouvelable à échéance.

#### **Principes régissant le contrat de Syndic**

Un contrat de mandat définit les attributions du Syndic, les conditions de rémunération de ses services.

Le mandat définit notamment :

- les prestations relevant de la gestion courante du Syndic ;
- les prestations particulières que le Syndic peut être amené à fournir au cours de son mandat, sachant que les différentes prestations doivent être adaptées à chaque copropriété.

De même, le montant et les modalités de rémunération sont négociables.

Au terme de l'échéance fixée par le contrat, le Syndic est déchu de ses fonctions : tout renouvellement tacite du Syndic est impossible et tout acte accompli après l'expiration du contrat peut être frappé de nullité puisqu'il n'a plus le pouvoir de représenter la Copropriété.

En cas de démission avant la fin de son mandat, le Syndic doit mettre tout en œuvre pour éviter à la Copropriété de se retrouver démunie. Si besoin, il devra prêter en affaires courantes le temps de mise en place de son successeur.

### **Rémunération**

Les honoraires du Syndic sont libres et fixés de commun accord avec l'Assemblée Générale.

Ils sont assimilés à des charges communes et sont répartis entre les Copropriétaires soit au prorata de leurs quotités, soit en parts égales (voir le règlement de copropriété).

Le Syndic ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations que celles prévues par son contrat.

## **3 – SES POUVOIRS**

La loi a réparti l'exercice des pouvoirs de l'ACP entre le Syndic et l'Assemblée Générale. Si cette dernière prend les décisions les plus importantes, le Syndic est amené, d'une part, à agir en tant qu'exécutant des décisions de l'Assemblée Générale, et d'autre part, à agir en vertu des pouvoirs qu'il détient de la loi.

### **LE SYNDIC ET LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

#### **Convocation et tenue de l'Assemblée Générale**

##### **Qui convoque ?**

C'est au Syndic que revient l'obligation de réunir l'Assemblée Générale au moins une fois par an. Toutefois, le Syndic est obligé de réunir l'Assemblée dans le cas où la convocation lui est demandée par un ou plusieurs Copropriétaires représentant au moins le cinquième des voix de la Copropriété. Cette demande devra être notifiée par lettre recommandée, en précisant les questions prévues à l'ordre du jour.

En cas de non-réponse du Syndic, les demandeurs solliciteront du Juge de Paix la nomination d'un Syndic provisoire qui aura pour tâche de convoquer l'Assemblée Générale en session extraordinaire.

Il est à noter que certains règlements de copropriété permettent, par exemple, au Conseil de Gérance de solliciter la tenue d'une Assemblée extraordinaire. Dans certains cas également, le Président du Conseil de Gérance peut convoquer l'AG en cas de carence avérée du Syndic.

##### **Quelles modalités doit remplir la convocation ?**

Sous peine de nullité de l'Assemblée, la convocation doit être présentée par le Syndic dans un délai d'au moins 10 jours et au plus 15 jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Ce délai, qui peut être allongé mais non raccourci par le règlement de copropriété, peut être réduit en cas d'urgence.

La convocation est faite par lettre recommandée ou remise directement contre émargement.

## **Que doit contenir la convocation?**

Elle doit préciser

- **le lieu, le jour et l'heure de l'assemblée ;**
- **l'ordre du jour.** Ce dernier doit indiquer, de façon précise, chacune des questions soumises à l'Assemblée en sachant qu'il n'est pas possible de statuer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

## **Quelles sont les obligations du Syndic ?**

Le Syndic assure, sauf décision contraire, le secrétariat de l'Assemblée Générale. Il établit le procès-verbal contenant le texte de chaque délibération ainsi que le résultat de chaque vote.

Les minutes de l'AG sont soigneusement conservées par le Syndic, et notamment les bulletins de vote nominatifs (en cas de contestation).

Le procès-verbal de l'Assemblée sera signé par les membres du Bureau désignés par l'Assemblée Générale en début de séance. Les procès-verbaux sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet détenu par le Syndic.

Le procès-verbal constitue un instrument de contrôle et de régularité des délibérations :

Le procès-verbal est notifié à chacun des Copropriétaires :

- *par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai d'un mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale aux absents non représentés. (A compter de la réception de cette notification, tout Copropriétaire absent et non représenté a la faculté de contester les délibérations en justice dans un délai de trois mois).*
- *par lettre simple ou courriel aux Copropriétaires présents et représentés*

## **LE SYNDIC ET LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Le Syndic est tenu de veiller au respect de ce règlement. Si le Syndic ne parvient pas à régler les litiges par la conciliation, il saisit l'Assemblée Générale afin d'être autorisé à poursuivre le ou les Copropriétaires contrevenants devant le Tribunal.

## **LE SYNDIC ET L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

Le Syndic administre l'immeuble au nom de l'Association des Copropriétaires. Il accomplit l'ensemble des actes assurant la conservation et la bonne gestion de la Copropriété. Cette autonomie est nécessaire dans la mesure où l'Assemblée Générale ne peut se réunir en permanence. Elle s'exerce néanmoins sous le contrôle de l'Assemblée Générale et du Conseil de Gérance.

### **Les assurances**

Le Syndic souscrit les polices d'assurances liées à l'immeuble, soit une assurance multirisque pour les parties communes et la responsabilité civile de la Copropriété

### **Le recrutement du personnel**

L'Assemblée Générale détermine le nombre et la nature des postes nécessaires au bon fonctionnement de la Copropriété. Pour le compte de l'ACP, le Syndic procède au recrutement du personnel et lui donne congé. Il fixe sa rémunération en application des dispositions légales.

### **L'entretien de l'immeuble**

C'est au Syndic de veiller à l'entretien des parties communes, de passer des contrats avec les entreprises afin d'assurer le bon fonctionnement des services collectifs ascenseurs, chauffage central, ordures ménagères, espaces verts, ... Il établit et tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble.

### **Les travaux**

L'exécution des gros travaux de réparation doit être au préalable approuvée par les Copropriétaires en Assemblée Générale.

Une mise en concurrence est obligatoire pour les contrats et marchés dépassant un seuil fixé par l'Assemblée Générale.

Toutefois, en cas d'urgence ou pour assurer la sauvegarde de l'immeuble, le Syndic peut de sa propre initiative commander l'exécution des travaux indispensables. L'urgence doit être certaine. Le Syndic doit alors informer tous les Copropriétaires et convoquer ensuite l'Assemblée aux fins de ratification.

Le Syndic doit également consulter le Conseil de Gérance

- *pour exiger le versement d'acomptes en cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ;*
- *dès lors qu'il passe un marché (travaux non votés par l'assemblée, par exemple) dont le montant dépasse une somme fixée par l'assemblée générale. Les travaux sont votés à des majorités différentes en fonction de leur nature.*

### **LE SYNDIC ET LA REPRÉSENTATION DE L'ACP**

Le Syndic est chargé « de représenter l'Association des Copropriétaires dans tous les actes civils et en justice.

#### **Représentation dans tous les actes de la vie civile.**

Il est ainsi notamment habilité à

- passer commande de fournitures ou de travaux d'entretien courant de l'immeuble ;
- représenter l'ACP dans les actes d'acquisition ou de ventes de parties communes ou de parties privatives décidés par l'assemblée générale ;
- former opposition au versement du prix provenant de la vente à concurrence de la dette du copropriétaire débiteur.

#### **Représentation en justice**

Le Syndic ne doit plus recueillir l'autorisation de l'Assemblée Générale pour représenter en Justice l'ACP aux fins de recouvrer une créance vis-à-vis d'un Copropriétaire « douteux ».

Par contre, dans le cadre de dossiers plus complexes, il est préférable de recevoir l'assentiment de l'Assemblée Générale.

L'autorisation de l'Assemblée Générale n'est donc pas imposée dans certaines situations

- les actions en recouvrement de charges, sauf en cas de saisie immobilière ;
- les mesures conservatoires sur le lot d'un Copropriétaire débiteur ;
- les actions devant le Juge de Paix ;
- les actions en défense de la Copropriété.

Le Syndic devra rendre compte à l'Assemblée Générale des différentes actions, soit en tant que demandeur, soit en tant de défendeur.

## **LE SYNDIC ET LA TRÉSORERIE DE LA COPROPRIÉTÉ**

Différentes obligations comptables et financières s'imposent au Syndic.

### **Tenue de la comptabilité**

Le Syndic est chargé de tenir une comptabilité séparée par Copropriété qui fait apparaître la situation de chaque Copropriétaire à l'égard de l'ACP.

### **Les comptes de la Copropriété**

Les comptes présentés à l'Assemblée Générale comprennent

- le budget prévisionnel et ses annexes ;
- la situation de trésorerie ;
- l'état des dépenses et des recettes ;
- le comparatif avec l'exercice précédent ;
- l'état des dettes et des créances.

L'état des dettes tiendra compte de toutes les sommes dues par la Copropriété à partir des contrats signés ou des commandes passées que la facturation soit établie ou non.

### **Compte bancaire ou postal séparé**

Le Syndic doit procéder à l'ouverture d'un compte séparé pour chaque Copropriété. Le titulaire du ou des comptes bancaires reste donc l'ACP en sa qualité de personne morale, tandis que le Syndic est considéré comme mandataire sur le compte.

### **Budget prévisionnel**

Le Syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel de la Copropriété et de le soumettre au vote de l'Assemblée Générale.

Ne sont pas compris dans le budget courant les travaux votés par l'Assemblée Générale et les travaux hors gestion courante dont le règlement est exigible selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale

Le budget et ses annexes figurent au titre des documents qui doivent accompagner la convocation à l'Assemblée Générale.

### **Appels de fonds**

Le Syndic pourra exiger

- le versement de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété ou décidée par l'Assemblée Générale (communément appelé fonds de roulement),
- le versement des provisions pour le paiement des charges communes courantes,
- le versement des appels de fonds non périodiques correspondant aux travaux et calendrier voté par l'Assemblée Générale.
- des provisions ou avances spéciales pour faire face à des dépenses non prévisibles ;
- Les éventuels apports au fonds de réserve voté par l'Assemblée Générale.

Le Syndic n'a pas non plus vocation à verser des avances de fonds à la Copropriété, en provenance de ses comptes personnels, si celle-ci se trouve démunie de trésorerie.

Les sommes dues par les Copropriétaires au titre des différents appels de fonds portent intérêts au taux légal, au profit de la Copropriété, à compter d'une mise en demeure, par lettre recommandée, par le Syndic au Copropriétaire défaillant.

## **Reddition des comptes**

### **Approbation des comptes**

Le Syndic est tenu, chaque année, de faire approuver, par l'Assemblée Générale, les comptes de l'exercice clôturé.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété (factures, contrats, ...) sont tenues à la disposition des Copropriétaires au moins un jour ouvré. L'Assemblée pourra décider que cette consultation aura lieu le jour où le Syndic reçoit le Conseil de Gérance pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus.

L'approbation des comptes aura lieu à la majorité des voix exprimées des Copropriétaires présents ou représentés. Elle emportera alors l'obligation, pour les Copropriétaires, de payer leur quote-part des charges et solder leurs comptes.

Le refus de l'approbation oblige le Syndic à présenter à nouveau les comptes à l'Assemblée Générale (dans la mesure où il reste mandataire de l'ACP).

### **Quitus**

Le Syndic doit solliciter le « quitus » de l'Assemblée à la majorité des voix des Copropriétaires présents ou représentés qui entraîne la ratification de tous les actes qu'il a pu accomplir portés à la connaissance des Copropriétaires.

L'Assemblée peut refuser le « quitus » si elle estime que le Syndic n'a pas correctement rempli sa mission. Elle doit cependant préciser les raisons de son refus afin de permettre au Syndic de se justifier.

## **LE SYNDIC ET LE RECOUVREMENT DES CHARGES**

Il incombe au Syndic d'employer tous moyens aux fins de recouvrer les créances de la Copropriété auprès de chaque Copropriétaire notamment

- relance et mise en demeure, commandement de payer, injonction de payer, saisies, ... ;
- prendre toute mesure de nature à garantir le paiement de la créance par la prise d'hypothèque légale ou conventionnelle ; ou via la saisie conservatoire.
- En cas de mutation, faire opposition sur le prix de vente entre les mains du Notaire via saisie conservatoire.

## **LE SYNDIC ET SES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES**

La conservation et la mise à jour des documents de la Copropriété constituent une obligation du Syndic.

Il doit établir et tenir à jour la liste des Copropriétaires, avec mention de l'état civil, le domicile ainsi que l'identification des lots détenus par chacun d'eux. Ainsi, le Syndic pourra convoquer les Copropriétaires aux assemblées, leur notifier le procès-verbal ou leur réclamer le montant de leur quote-part de charges.

Pour faciliter cette tâche tous les actes concernant la propriété du lot ou son droit de jouissance doivent être notifiés au Syndic par le Notaire, le Vendeur ou l'Acquéreur. Les Copropriétaires sont tenus d'informer le Syndic de tout changement affectant leur lot (exemple : location de l'appartement).

Le Syndic conserve l'ensemble des documents relatifs à la Copropriété : règlement, contrats, correspondances, feuilles de présence, ....

## 4 - SA RESPONSABILITE

### Responsabilité civile

#### **Responsabilité envers le syndicat des copropriétaire.**

En tant que mandataire de l'ACP, le Syndic est responsable à son égard des fautes ou négligences commises dans l'accomplissement de sa mission.

#### **Responsabilité envers les copropriétaires**

La responsabilité du Syndic peut être engagée en se fondant sur la responsabilité extra-contractuelle.

#### Exemples

- la carence du Syndic pour faire réparer les parties communes dont les défauts sont la cause des dommages constatés dans les parties privatives ;
- l'opposition injustifiée au versement du prix de cession d'un lot ;
- l'absence de convocation d'un nouveau Copropriétaire à l'Assemblée Générale ;

Ces 3 éléments peuvent engager la responsabilité du Syndic en sachant que c'est au Copropriétaire de démontrer, d'une part la réalité de la faute du Syndic et, d'autre part, le lien de causalité entre la faute et le préjudice subi.

### **Responsabilité pénale**

La responsabilité pénale du Syndic peut être également engagée en cas de délits commis par ce dernier dans l'exercice de ses fonctions, comme le fait notamment

- de s'approprier des primes et ristournes versées par les entreprises prestataires de services ;
- d'engager des constructions non conformes au permis d'urbanisme ;
- de puiser dans les « caisses » de la Copropriété.

+++++

## **Conclusions :**

Nous espérons, au travers de ces quelques notes, vous avoir permis une meilleure compréhension de ce « microcosme » qu'est la Copropriété.

Cette notion souvent mal connue est empreinte de règles propres et parfois étonnantes afin de permettre à un groupe de personnes de vivre sereinement ensemble tout en conservant un patrimoine immobilier en bon état de fonctionnement.

Nous n'avons pas, volontairement, abordé le cas du Propriétaire bailleur (qui loue son bien à un Locataire) ; la démarche étant en « gestation ».

Par contre, nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.ageris.be](http://www.ageris.be) pour compléter, le cas échéant, votre connaissance.

Nous vous souhaitons donc la bienvenue au sein de la Copropriété et sommes bien entendu à votre entière disposition pour tout complément d'information.

L'équipe d'Agéris

Notes :

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.

Agéris SA