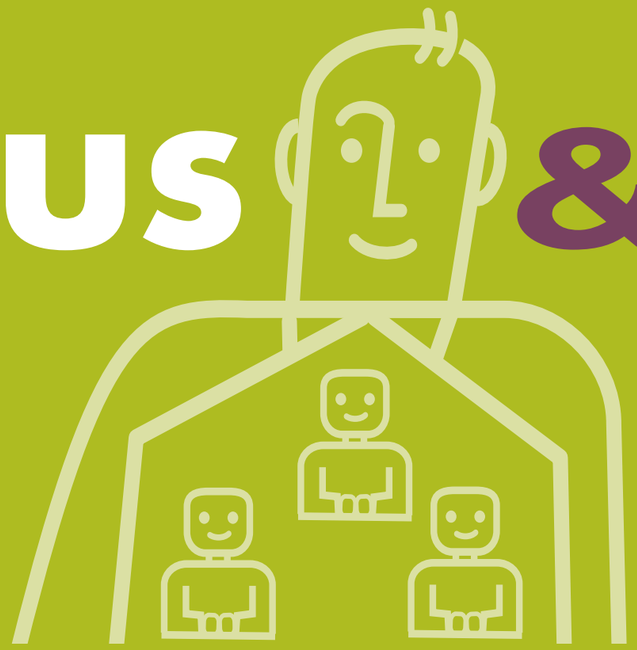
Vous & ...



LE SYNDIC

ANIL

FNAIM

sommaire

Vous & le syndic

- **Vous êtes copropriétaire** page 3
- **Le syndic et la gestion de l'immeuble** page 6
- **Le syndic et les assemblées de copropriétaires** page 18
- **Le syndic représente la copropriété (le syndicat)** page 22
- **Le recours des copropriétaires** page 23
- **Le choix du syndic** page 25
- **La rémunération du syndic** page 27
- **Les travaux de la copropriété** page 28
- **La copropriété est en difficulté** page 32
- **Adresses utiles** page 34

vous partagez la propriété d'un immeuble avec d'autres

vous êtes copropriétaire

la copropriété est réglementée

Loi du 10 juillet 1965 modifiée par les lois du 31 décembre 1985, 21 juillet 1994, 13 décembre 2000, 13 juillet 2006.
Décret du 17 mars 1967 modifié par les décrets du 15 février 1995, 30 mai 2001 et 27 mai 2004, décret et arrêté du 14 mars 2005.
Cette brochure ne traite pas la copropriété coopérative, ni les résidences services qui relèvent de règles spécifiques.

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

C'est l'organisation de la propriété d'un immeuble bâti, répartie par lots, entre plusieurs personnes.

Certaines parties de l'immeuble sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et destinées à l'usage de tous : toiture, murs, escaliers, couloirs, planchers. Ce sont les parties communes. Elles sont administrées par l'ensemble des copropriétaires par des décisions prises en assemblée selon diverses règles de majorité.
D'autres parties de l'immeuble appartiennent à chaque copropriétaire et sont réservées à son usage exclusif : par exemple les appartements. Ce sont les parties privatives.
Le droit de propriété de chaque copropriétaire sur ses parties privatives s'inscrit dans le cadre d'une organisation collective dont les règles s'imposent à lui et à laquelle il doit contribuer.

Tout immeuble ainsi divisé est obligatoirement soumis au régime de la copropriété organisé par la loi du 10 juillet 1965.
Les ensembles immobiliers comprenant terrains, logements et installations communes, ainsi que les maisons individuelles indépendantes, construites sur un même terrain, peuvent également être soumis au régime de la copropriété, si les propriétaires n'ont pas choisi un autre système de gestion (association syndicale).

La division en lots comprenant parties privatives et parties communes permet de distinguer le régime de la copropriété de celui de l'indivision. Un bien indivis appartient à plusieurs personnes mais sans qu'aucune d'entre elles ne possède de droit exclusif sur une partie du bien.

Cette brochure est éditée par
l'ANIL / Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
et la FNAIM / Fédération Nationale de l'Immobilier

Le règlement de copropriété

Etabli la plupart du temps par le notaire ou un géomètre-expert, il précise les droits et obligations de chaque copropriétaire de l'immeuble et l'organisation générale de la copropriété. Lors de l'acquisition de votre logement, vous devez le demander à votre vendeur ou à votre notaire. Ce règlement est obligatoire. Il indique quelles sont les parties privatives et les parties communes, et détermine leurs conditions d'utilisation ; il fixe les différentes catégories de charges auxquelles vous devez contribuer, en respectant les principes de répartition établis par la loi.
Il est donc recommandé de prendre connaissance de ce document et d'en respecter toutes les dispositions. Le règlement peut, par exemple, interdire aux copropriétaires d'exercer une activité commerciale dans l'immeuble, de garer un véhicule dans la cour commune, ou d'étendre du linge aux fenêtres.

Jusqu'au 13 décembre 2008, l'assemblée générale a la possibilité de décider à la majorité de l'article 24, l'adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au règlement de copropriété est joint un **état descriptif de division**, qui partage l'immeuble en plusieurs lots numérotés : vous êtes propriétaire d'un ou de plusieurs lots.
Chaque lot comprend des parties privatives et une quote-part des parties communes.
La quote-part des parties communes (tantièmes) afférente à chaque lot est, sauf volonté contraire des rédacteurs du règlement de copropriété, proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des parties privatives ; ces valeurs sont fixées lors de l'établissement du règlement de copropriété en fonction de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. Cette répartition des quotes-parts en tantièmes permet de déterminer les voix dont chaque propriétaire dispose aux assemblées de copropriété. Le règlement prévoit également les quotes-parts de charges afférentes à chaque lot en fonction de la catégorie de charges (charges générales, charges spéciales) : *cf page 8*. Tout règlement de copropriété publié à partir du 31 décembre 2002 doit indiquer la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

L'organisation de la copropriété

Toute copropriété repose sur une organisation précise

Le syndicat

constitué de l'ensemble des copropriétaires sans exception

Il administre les parties communes ; il assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Doté de la personnalité juridique, le syndicat a des droits et obligations : il peut voir, par exemple, sa responsabilité engagée.
Le syndicat se réunit en **assemblée générale** au moins une fois par an ; c'est elle qui permet aux copropriétaires de s'exprimer et de prendre toute décision utile, par leurs votes.
Il est indispensable et dans l'intérêt de chaque copropriétaire d'y participer.
Lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments, les copropriétaires peuvent décider la création d'un syndicat secondaire qui administre un bâtiment déterminé au sein du syndicat principal.

Le syndic

représentant et mandataire du syndicat

Il gère l'immeuble au nom des copropriétaires. Il tient la comptabilité du syndicat selon les règles spécifiques à la copropriété. Les petites copropriétés (moins de 10 lots) dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € ont des obligations comptables allégées.
Il est responsable devant eux de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée. Il conseille, assiste, informe les copropriétaires et gère le personnel du syndicat. Il peut être professionnel ou non professionnel (copropriétaire assumant la fonction de syndic).

Le conseil syndical

composé de membres choisis parmi les copropriétaires

Il est chargé d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et notamment la comptabilité du syndicat ; il peut se faire assister par un tiers. Il fait la liaison entre les copropriétaires et le syndic, mais n'ayant pas de personnalité juridique, il n'a pas de pouvoir de décision, ni de capacité à participer à une action en justice.
- Ses membres sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou représentants légaux (à l'exclusion du syndic, de sa famille ou de ses préposés, même s'ils sont copropriétaires). La fonction de membre du conseil syndical n'est pas rémunérée.
- Ils sont élus (membre par membre) par l'assemblée générale - à la majorité des voix de tous les copropriétaires ou, à défaut et à certaines conditions, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés - au maximum pour trois années renouvelables. Le conseil syndical désigne son président parmi ses membres.

C'est le règlement de copropriété ou, à défaut, l'assemblée générale qui fixe l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical.
Le conseil syndical doit rendre compte de sa mission chaque année devant l'assemblée générale.

Toute copropriété a un conseil syndical, sauf si l'assemblée, par un vote pris à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix, a décidé de ne pas en instituer.

Le syndic et la gestion de l'immeuble

Lors de l'assemblée générale, vous pouvez bien sûr poser au syndic toute question sur sa gestion sans aucune formalité ou exprimer formellement votre désaccord.

Si le syndic a l'obligation d'assurer l'immeuble, vous devez vous-même, en revanche, souscrire une assurance multirisques habitation pour les lots qui vous appartiennent et que vous occupez. L'assurance prise par le syndic ne peut en aucun cas couvrir les dégâts que vous causeriez vous-même aux autres copropriétaires ou aux tiers.

Le syndic doit obligatoirement consulter le conseil syndical :

- en cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et impliquant le versement d'un acompte : le syndic a la possibilité de réclamer aux copropriétaires une provision après avoir consulté le conseil syndical (en pratique, ce type de décision doit donc demeurer exceptionnel) ;
- dès lors qu'il passe un marché (travaux non votés par l'assemblée par exemple) ou un contrat (ascenseur, chauffage...) dont le montant dépasse une somme fixée par l'assemblée générale (l'avis écrit du conseil syndical est notifié aux copropriétaires).

Le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, après en avoir donné avis au syndic, de tous documents concernant la gestion ou l'administration de la copropriété. A sa demande, le syndic doit lui communiquer tout document intéressant la copropriété.

La gestion quotidienne

Le syndic administre l'immeuble au nom des copropriétaires, accomplit seul l'ensemble des actes assurant sa conservation et la bonne gestion de la copropriété. Cette autonomie est nécessaire dès lors que l'assemblée des copropriétaires ne peut être réunie et sollicitée en permanence. Mais elle s'exerce sous son contrôle et celui du conseil syndical.

Les assurances

Le syndic souscrit les polices d'assurance de l'immeuble : en général, il s'agit d'une assurance collective multirisques pour les parties communes, qui doit couvrir à la fois les dommages éventuellement subis par l'immeuble, et la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires.

Le recrutement du personnel

Le syndicat des copropriétaires détermine le nombre et la nature des postes nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Le syndic procède au recrutement du personnel et lui donne congé : concierge, jardinier... Il fixe sa rémunération en application notamment des dispositions légales : il existe par exemple une convention collective nationale pour les gardiens, concierges et employés d'immeubles.

L'entretien de l'immeuble

- C'est au syndic de veiller à l'entretien des parties communes, de passer les contrats avec les entreprises afin d'assurer le bon fonctionnement des éléments d'équipement commun et des services collectifs : ascenseurs, chauffage central, ordures ménagères, espaces verts par exemple.

- Le syndic doit établir et tenir à jour un **carnet d'entretien**. La tenue du carnet d'entretien est un acte de gestion courante qui ne doit pas donner lieu à rémunération supplémentaire. Il contient pour chaque bâtiment (décret du 30 mai 2001) :
  - l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice ;
  - les références des contrats d'assurance et date d'échéance ;
  - s'il y a lieu, l'année de réalisation des travaux les plus importants, l'identité des entreprises les ayant réalisés, les références des contrats d'assurance dommages-ouvrage, et des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que l'indication de leur terme ;
  - s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale.

Les travaux

Si les décisions relatives à l'entretien courant de l'immeuble incombent entièrement au syndic (qui n'est pas obligé de les soumettre au vote de l'assemblée générale), l'exécution des gros travaux de réparation doit être au préalable approuvée par les copropriétaires, car elle entraîne des dépenses importantes.

Cependant, lorsque la sauvegarde de l'immeuble nécessite une réparation urgente, et qu'il n'est pas possible d'attendre que les copropriétaires se réunissent, le syndic peut de sa propre initiative, commander l'exécution des travaux indispensables.

L'assemblée générale doit fixer un montant de travaux au-dessus duquel le syndic devra procéder à une mise en concurrence, c'est-à-dire présenter plusieurs devis.

Dès l'engagement des travaux, le syndic doit informer tous les copropriétaires et convoquer très rapidement l'assemblée afin qu'elle approuve son initiative.

La conservation des documents de la copropriété

- Le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires. Tous les actes concernant la propriété d'un lot ou son droit de jouissance doivent lui être notifiés par le notaire, le vendeur ou l'acquéreur. Il est nécessaire, par ailleurs, que les copropriétaires le tiennent systématiquement informé des modifications intervenues ou susceptibles d'intervenir et qu'ils lui fournissent tous les renseignements indispensables à l'accomplissement de ses fonctions : par exemple, si vous décidez de louer votre appartement.

- Le syndic conserve l'ensemble des documents relatifs à la copropriété : règlement, contrats, correspondance...

L'ouverture d'un compte bancaire ou postal

Le syndic doit ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes qu'il reçoit au nom et pour le compte du syndicat, notamment les sommes versées par les copropriétaires.

Son mandat est nul s'il n'ouvre pas ce compte dans les 3 mois de sa désignation. Toutefois, si le syndic est un syndic professionnel, le syndicat des copropriétaires par un vote express peut l'autoriser, pour une durée déterminée, à ne pas ouvrir de compte séparé.

C'est le règlement de copropriété qui répartit les charges de l'immeuble entre charges générales et charges spéciales, fixe les quotes-parts de chaque lot, et indique les modalités de recouvrement : vous payez les charges correspondant aux lots dont vous êtes propriétaire.

« Utilité objective » ne signifie pas utilisation effective : le copropriétaire d'un appartement inoccupé doit contribuer au paiement des charges ; celui d'un appartement en étage ne peut se soustraire au paiement des charges d'ascenseur même s'il emprunte l'escalier.

Le recouvrement des charges

Pour régler les fournisseurs, rémunérer le personnel, payer les entreprises ou les primes d'assurances, le syndic sollicite les provisions prévues par le règlement de copropriété ou par une décision de l'assemblée générale et procède au recouvrement des charges dues par les copropriétaires.

La répartition des charges

Les charges générales relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes : ravalement des façades, éclairage des parties communes, accès à l'immeuble (interphone, digicode), nettoyage de l'immeuble, frais entraînés par la tenue des assemblées générales, convocation... Elles sont réparties entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts de charges générales qui leur sont attribuées : la quote-part de charges générales est nécessairement proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des parties privatives. En pratique, il y a souvent correspondance entre les quotes-parts de charges générales et les tantièmes de copropriété.

Les charges spéciales relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun (ex : ascenseur, chauffage central, vide-ordures) sont réparties en fonction de l'utilité «objective» de ces services, appréciée par rapport à chaque lot.

Le paiement des charges

◗ Le syndicat doit voter un budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il est destiné à couvrir. Le budget prévisionnel est établi par le syndic et soumis ensuite à l'approbation des copropriétaires. Il est limité aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et aux travaux courants. Les dépenses hors budget sont celles destinées à financer les travaux importants de conservation ou d'entretien de l'immeuble ou les travaux portant sur les éléments d'équipement commun (hors travaux de maintenance), les travaux d'amélioration ou encore les études techniques telles que les diagnostics.

◗ Le syndic vous demandera alors, au début de chaque trimestre, le paiement d'une provision égale au quart du budget prévisionnel, afin d'assurer la trésorerie du syndicat et de faire face à l'ensemble des dépenses. Vous êtes avisé par courrier simple du montant à régler ; (l'assemblée générale peut opter pour un versement semestriel ou mensuel).

Lorsque 30 jours après avoir reçu une mise en demeure de la part du syndic, un copropriétaire ne s'acquitte pas du paiement d'une provision du budget prévisionnel, il peut se voir réclamer immédiatement la totalité des provisions de l'année budgetée.
Le syndic peut saisir le président du tribunal de grande instance pour en obtenir le paiement.

◗ **Si vous ne payez pas vos charges,** le syndic peut agir directement contre vous de sa propre initiative, sans autorisation de la copropriété, par tous les moyens à sa disposition : injonction de payer devant le tribunal d'instance ou le juge de proximité, saisie sur votre compte bancaire, saisie sur les loyers de votre locataire si vous louez votre appartement, saisie de vos meubles, inscription d'hypothèques sur vos biens, demande de dommages et intérêts si votre défaillance cause un préjudice aux autres copropriétaires.
Le syndic peut, avec l'autorisation de l'assemblée générale, engager une procédure de saisie immobilière.

Le syndic doit tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat qu'il gère selon des règles comptables spécifiques à la copropriété (celle-ci fait apparaître la situation de chaque copropriétaire à l'égard de son syndicat) et il doit la soumettre au vote de l'assemblée générale.

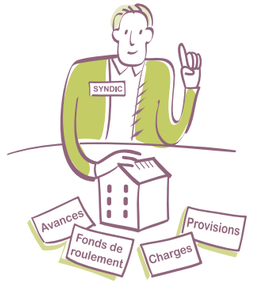
Vous vendez votre appartement

Vous devez présenter au notaire un certificat du syndic datant de moins d'un mois au jour de la vente et attestant que vous vous êtes acquitté de toutes vos charges. A défaut, le notaire doit prévenir le syndic de la vente, par lettre recommandée avec avis de réception et ce, dans un délai de 15 jours à compter de la date de la vente.

Le syndic peut également exiger :
- le versement de provisions pour les dépenses hors budget (travaux non compris dans le budget prévisionnel ou travaux urgents) ;
- le versement de l'avance constituant la réserve (appelée couramment «fonds de roulement»), prévue au règlement de copropriété ou décidée par l'assemblée générale ; son montant ne doit pas être supérieur à 2 mois de budget ;
- le versement de provisions spéciales (avances)
  - destinées à financer les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir, mais non encore décidés (le syndic doit soumettre cette décision lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans à l'assemblée générale qui se prononce à la majorité de l'article 25) ;
  - destinées à financer les travaux prévus dans un plan pluriannuel de travaux (avances).

Les avances sont remboursables.

Les frais nécessaires engagés par le syndicat de copropriété pour recouvrer une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire, à compter de la mise en demeure qui lui a été adressée.



◗ Si vous n'êtes pas à jour dans vos règlements, le syndic dispose d'un délai de 15 jours pour faire opposition au versement par le notaire à votre profit, du montant du prix de vente : il doit le faire par acte d'huissier en indiquant obligatoirement, notamment, le montant et les causes de chacune des créances. L'opposition concerne les sommes dues au syndicat et exigibles à la date de la vente : dépenses de gestion courante et toutes dépenses dont le montant est connu. Cette somme due, indiquée par le syndic, est alors bloquée entre les mains du notaire tant que vous n'avez pas régularisé la situation.

◗ Dès lors que le syndic a mis en œuvre le droit d'opposition, le syndicat bénéficie d'un privilège spécial sur l'immeuble : ce privilège spécial lui permet de se faire payer sur le prix de vente avant le vendeur ou tout autre créancier (inscrit ou non), notamment le banquier, dans le cas où le vendeur n'aurait pas encore intégralement remboursé le logement.
Le syndicat est alors payé, prioritairement au vendeur et au banquier, pour les sommes dues par le vendeur concernant les charges et travaux relatifs à l'année civile courante et aux deux dernières années civiles précédentes ; il est payé conjointement avec le vendeur et/ou la banque, pour les créances des troisième et quatrième années civiles antérieures à celle de la vente et après le banquier et/ou le vendeur pour les dettes plus anciennes.

En cas de mutation d'un appartement… un acquéreur mieux informé

Le syndic doit être averti, sans délai, du changement de propriétaire ou du démembrement de propriété affectant un lot, soit par le notaire soit par l'acquéreur ou le vendeur (ou en cas de décision judiciaire, par l'avocat ou l'avoué).

L'état daté

A la demande de l'acquéreur, le notaire lui fournit avant l'établissement de l'acte de vente, **une note de renseignements** qui l'informera des dettes éventuelles du vendeur vis-à-vis de la copropriété et du niveau des charges qu'il aura à supporter en tant que nouveau copropriétaire.
Cette note de renseignements, appelée dans la pratique **«état daté»**, que l'acquéreur a intérêt à consulter bien avant de signer l'acte de vente, doit comporter, même de façon approximative :
◗ les sommes éventuelles dues par le vendeur à la copropriété ;
◗ les sommes dues par le syndicat de copropriété au vendeur, le cas échéant ;
◗ les charges qui incomberont au nouveau copropriétaire (provisions non encore exigibles, reconstitution des avances).
L'état daté doit également indiquer le niveau des charges des deux exercices précédents correspondant au lot acheté et les éventuelles procédures en cours, dans laquelle la copropriété est impliquée.

L'acquéreur d'un logement en copropriété doit acquitter les dépenses qui sont exigibles à compter de la date de notification de la vente au syndic. Les accords passés entre vendeur et acquéreur ne sont pas opposables au syndicat. Il appartiendra à l'acquéreur de se retourner contre le vendeur pour obtenir le remboursement des sommes que ce dernier se serait engagé à payer postérieurement à la date de la vente.
Les honoraires de syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté sont facturés au copropriétaire vendeur.

La superficie du lot (dite Carrez)

S'il s'agit d'un logement ou d'un local à usage professionnel, commercial ou mixte, la superficie de la partie privative du lot (sans les caves, garages et emplacements de stationnement) dès lors qu'elle est au moins égale à 8 m², doit obligatoirement figurer dans l'avant-contrat et l'acte authentique (acte de vente définitif).
◗ A défaut de mention de la superficie, l'acquéreur peut demander au juge la nullité de l'acte, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique.
◗ Si la superficie est inférieure de plus de 5% à la superficie indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut, dans le délai maximum d'un an à compter de l'acte authentique, demander au juge une diminution du prix au prorata du nombre de m² manquants.

Les informations sur l'état du bâti

Le carnet d'entretien

Le syndic a l'obligation d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble. L'acquéreur ou le candidat acquéreur peut demander à en prendre connaissance auprès du vendeur qui en aura demandé communication auprès du syndic à ses frais.

Le diagnostic technique

Dans le cas d'un immeuble de plus de quinze ans, s'il s'agit de la première vente après sa mise en copropriété, ou d'une vente intervenant dans les trois ans à compter de la date du diagnostic, tout candidat acquéreur peut prendre connaissance auprès du vendeur, du diagnostic technique portant constat de l'état apparent de l'immeuble (solidité du clos et du couvert, état des canalisations…).

L'état parasitaire (termites)

Dans certaines zones délimitées par arrêté préfectoral, un constat parasitaire établi par un expert doit être annexé à l'acte de vente notarié.
En l'absence de cet état, le vendeur demeure responsable si vous découvrez la présence de termites et ne peut se prévaloir d'une clause d'exonération de garantie des vices cachés. Pour savoir si le logement se situe dans une zone qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral notamment : consultez soit l'ADIL, la DDE, la préfecture ou la mairie.

- Pour éviter toute surprise en cas d'état parasitaire faisant apparaître la présence de termites, vous pouvez dans l'avant-contrat, convenir avec le vendeur,
- soit d'une baisse du prix du logement, en fonction du coût du traitement et des réparations éventuelles que vous aurez fait évaluer auparavant ;
- soit de la réalisation des travaux par le vendeur. Demandez-lui, alors, de vous transmettre la garantie de l'entreprise qui effectue le traitement.

Si vous êtes sûr de vouloir renoncer à l'achat du logement dans le cas où le bien nécessiterait des travaux d'éradication, vous pouvez prévoir une condition suspensive dans l'avant-contrat, précisant que vous ne vous engagez à signer l'acte définitif que dans la mesure où l'état parasitaire ne révèle pas la présence de termites.

- Concernant les autres insectes xylophages (capricornes…), il n'y a pas d'obligation incombant au vendeur de constater leur présence.

Cependant, en pratique, il est préférable de se renseigner sur le bien vendu, d'autant plus que l'agent immobilier peut ne pas être tenu pour responsable au titre de son obligation de conseil, lorsque les désordres n'étaient pas apparents au moment de la vente (à moins qu'il ne soit prouvé qu'il avait connaissance de la présence des insectes).

Le constat de risque d'exposition au plomb

Si vous achetez un logement construit avant le 1er janvier 1949, quelle que soit la zone géographique dans laquelle il est situé, un constat de risque d'exposition au plomb portant sur les parties privatives devra être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique. Dans le cas où ce constat n'est pas annexé, le vendeur demeure responsable si vous découvrez la présence de plomb dans les revêtements ; il ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié à la présence de plomb. Ce constat devra avoir été établi depuis moins d'un an lors de la signature de l'avant-contrat et du contrat de vente.

- Toutefois, si le constat établit l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de plomb à des concentrations inférieures aux seuils réglementés, il n'y a pas lieu de refaire un nouveau constat ; le constat initial étant joint à chaque nouvelle vente.
- Si le constat de risque d'exposition au plomb met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil limite, le copropriétaire doit, le cas échéant, en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concernée et procéder, sans attendre l'intervention du préfet, aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

L'état relatif à l'amiante

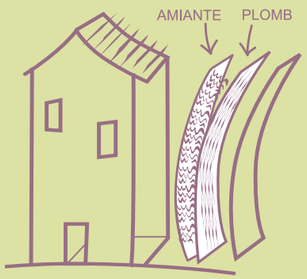
Si vous achetez un logement dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante doit être annexé à l'avant-contrat et à l'acte de vente lui-même.
A défaut, le vendeur ne peut se décharger de la garantie des vices cachés relatifs à la présence d'amiante.

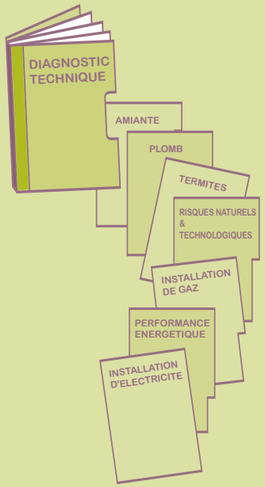
- L'état (ou constat) relatif à l'amiante comprend deux éléments :

pour les parties communes, une fiche récapitulative du dossier technique *(cf. p15) ; pour les parties privatives,* un constat réalisé à la demande du vendeur.
Ces documents sont, l'un et l'autre, établis par un contrôleur technique agréé ou un technicien de la construction assuré pour ce type de mission ; depuis le 1er janvier 2003, ces derniers doivent détenir une attestation de compétence d'un organisme dispensant une formation certifiée.

- Si la copropriété n'a pas encore procédé à la constitution du dossier technique, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés liés à l'amiante que sur sa partie privative.

Néanmoins, vous avez intérêt à demander au vendeur les éléments sur la situation de l'immeuble quant aux flocages, calorifugeages et faux plafonds.





L'état de l'installation intérieure de gaz

Lorsque l'installation intérieure (située exclusivement dans la partie privative du lot) a été réalisée depuis plus de quinze ans, le vendeur doit fournir un état de l'installation intérieure de gaz.
La durée de validité et le contenu de cet état sont fixés réglementairement (décret et arrêté non parus à la date de publication de cette brochure : renseignez-vous auprès d'une ADIL).

L'état des risques naturels et technologiques

Si vous achetez un logement situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définies par décret, le vendeur doit vous fournir un état des risques naturels et technologiques. Cette mesure est applicable au plus tard depuis le 1er juin 2006. (Pour savoir si le logement est situé dans une telle zone, se renseigner à la mairie du lieu où se situe l'immeuble, ou la préfecture du département).

- Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une de ces zones ou si l'arrêté préfectoral fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique* est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.
- L'état des risques naturels et technologiques est établi d'après un modèle type, à partir des informations mises à disposition par le préfet. Il doit être établi moins de 6 mois avant la date de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente (compromis de vente ou acte authentique).
- Par ailleurs, quand un sinistre affectant l'immeuble en vente a donné lieu à une indemnisation au titre soit de la garantie catastrophe naturelle, soit de la garantie catastrophe technologique, le vendeur doit informer par écrit l'acquéreur de ce sinistre ou de tout sinistre dont il a été informé.
- A défaut d'annexion de l'état des risques ou à défaut d'information relative aux sinistres survenus, l'acquéreur peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution du prix.

L'installation intérieure électrique

Lorsque l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de 15 ans, un état de cette installation devra être produit par le vendeur à l'acquéreur. La date d'entrée en vigueur de cette obligation et les conditions d'établissement de cet état sont fixés réglementairement (décret non paru à la date de publication de cette brochure : renseignez-vous auprès d'une ADIL).

Le diagnostic de performance énergétique *(à compter de l'automne 2006)*

Il s'agit d'un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du logement et une classification en fonction de valeurs de référence, afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Des modalités particulières sont prévues en cas de dispositif de chauffage collectif, de refroidissement ou de production d'eau chaude (décret non paru à la date de publication de cette brochure : renseignez-vous auprès d'une ADIL).

- Le diagnostic de performance énergétique est accompagné de recommandations destinées à améliorer sa performance. Il porte exclusivement sur les parties du lot. Il doit être établi par un professionnel indépendant satisfaisant à des critères de compétence et couvert par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle.

Tout candidat acquéreur peut demander au vendeur communication du diagnostic de performance énergétique.
Fourni par le vendeur et établi depuis moins de 10 ans, il doit être annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.

- Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative : l'acquéreur ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du vendeur.

*Le dossier de diagnostic technique

L'ensemble des constats ou états relatif à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques naturels et technologiques, à l'installation de gaz, à la performance énergétique, à l'installation électrique, devra être regroupé dans un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. (Cette mesure sera applicable dès publication de décrets à paraître prochainement : vous avez intérêt à vous renseigner auprès de l'ADIL ou de votre syndic).

- En l'absence lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'un des documents en cours de validité relatif au plomb, à l'amiante, aux termites, au gaz et à l'installation électrique, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente de l'état des risques naturels, l'acquéreur peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution de prix.
En revanche, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative.

- Tous les documents, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques, devront être établis par des professionnels satisfaisant à des critères de compétence et couverts par une assurance contre les conséquences de leur responsabilité professionnelle.

Les obligations du propriétaire relatives à l'amiante, au plomb et aux termites
en dehors de toute mutation

Des obligations particulières relatives à l'amiante, au plomb et aux termites incombent au propriétaire en cas de vente de son logement (voir page 12), mais également en dehors de toute mutation.

Le risque d'exposition au plomb

Quelles que soient la date de construction, la situation géographique et la nature de l'immeuble (collectif ou maison individuelle), tout risque d'exposition au plomb (dû à la présence de plomb dans les revêtements, les canalisations…), ou cas de saturnisme infantile (intoxication par le plomb), doit être porté à la connaissance du préfet. Le préfet fait alors procéder à une enquête sur l'environnement du mineur dont l'objet est de déterminer la ou les cause(s) de l'intoxication. Dans le cadre de cette enquête, il peut faire établir un diagnostic.
Lorsque l'enquête ou le diagnostic révèle la présence de plomb, il notifie au copropriétaire (si le risque porte sur sa partie privative), ou au syndicat de copropriétaires (si le risque concerne les parties communes), son intention de faire procéder, à leurs frais, aux travaux nécessaires à la suppression du risque constaté. Le copropriétaire ou le syndicat de copropriétaires peut soit contester les travaux devant le président du tribunal de grande instance, soit s'engager à les effectuer. Dans ce cas, les travaux devront être exécutés dans le délai fixé par le préfet (délai maximum d'un mois pouvant être porté à trois mois maximum lorsque le propriétaire doit assurer l'hébergement de tous ou d'une partie des occupants hors des locaux concernés). Dans le silence du copropriétaire ou du syndicat, les travaux sont réalisés d'office et à leurs frais.

Les revêtements des parties communes devront faire l'objet, dans le cas de certains travaux ou en dehors de travaux, au plus tard le 12 août 2008, d'un constat d'exposition au risque de plomb.
Si celui-ci met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil limite, le syndic doit, le cas échéant, informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné et procéder, sans attendre l'intervention du préfet, aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

L'amiante

Les copropriétaires doivent faire effectuer, tant pour les parties privatives que pour les parties communes de la copropriété, une recherche d'amiante dans les flocages, calorifugeages et les faux plafonds et prendre les mesures appropriées : en cas de présence de matériaux contenant de l'amiante, le propriétaire doit faire effectuer un diagnostic par un professionnel agréé afin de mesurer le niveau d'empoussièrement de l'air ambiant. Selon le résultat, il a l'obligation d'effectuer des contrôles périodiques de l'état de conservation des matériaux ou bien de procéder à des travaux pour ramener le niveau d'empoussièrement au-dessous du seuil autorisé. Selon la date de délivrance du permis de construire, les copropriétaires avaient jusqu'au 31 décembre 1998 ou 31 décembre 1999 pour faire effectuer cette recherche : assurez-vous que cette obligation a été remplie.

Les copropriétaires d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, doivent avoir demandé au syndic de faire constituer un dossier technique « amiante » portant sur les parties communes avant le 31 décembre 2005 (avant le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur).
Le dossier technique est établi sur la base d'un repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante tels que dalles de sol, conduits, poteaux, cloisons, revêtements durs, par un contrôleur technique ou un technicien de la construction assuré pour cette mission ; depuis le 1er janvier 2003 ces derniers doivent détenir une attestation de compétence d'un organisme dispensant une formation certifiée.
Ce dossier doit notamment intégrer une fiche récapitulative et le dossier technique regroupant les informations relatives à la recherche de l'amiante dans les flocages, calorifugeages et faux plafonds qui aurait dû être effectuée au plus tard avant le 31 décembre 1999 ainsi que les consignes générales de sécurité.
Ce dossier est tenu à votre disposition par le syndic. La fiche récapitulative doit vous être communiquée dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour.

La présence de termites

Quelles que soient la date de construction, la situation géographique et la nature de l'immeuble (collectif ou maison individuelle), si vous ou le syndicat de copropriétaires avez connaissance de la présence de termites dans l'immeuble, vous devez obligatoirement le déclarer à la mairie, avec ou sans état parasitaire.

L'ANAH peut attribuer des subventions pour effectuer certaines interventions relatives à l'amiante, au plomb et aux termites *(cf.page 29)*. Renseignez-vous auprès de votre ADIL : elle vous indiquera également si de nouvelles obligations sont entrées en vigueur postérieurement à la date de publication de cette brochure.

Le syndic et les assemblées de copropriétaires

Le syndic doit obligatoirement convoquer l'assemblée sur demande du conseil syndical ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 1/4 des voix du syndicat le sollicitent. Le règlement de copropriété peut cependant prévoir un nombre de voix inférieur.
Si le syndic ne convoque pas l'assemblée, et après mise en demeure du syndic, l'assemblée générale peut être convoquée par le président du conseil syndical, un copropriétaire habilité à le faire par le tribunal de grande instance ou un mandataire nommé par le tribunal. La convocation doit être notifiée au syndic.
Les assemblées générales ordinaires réunissent tous les copropriétaires, au moins une fois par an.
Mais le règlement de copropriété peut prévoir des assemblées particulières qui ne réunissent que certains copropriétaires : syndicat secondaire, utilisateurs de l'ascenseur…

L'assemblée générale doit se réunir au moins une fois par an

Le syndic prépare les assemblées générales.
C'est au syndic qu'il incombe de préparer le budget prévisionnel du syndicat, de faire établir des devis lorsque des travaux sont envisagés, de proposer des contrats ou de recommander le choix d'une procédure. Il doit donc vous notifier, en même temps que la convocation, l'ensemble des documents sur lesquels vous aurez à vous prononcer : comptes de la copropriété, budget prévisionnel, conditions essentielles des devis des travaux ou des contrats de maintenance envisagés, contrat du syndic en cas de renouvellement, modifications éventuelles du règlement de copropriété, contrats…
Il tient à votre disposition, au moins un jour ouvré entre la date d'envoi de la convocation et la date de l'assemblée, toutes les pièces justificatives des charges de la copropriété (factures, contrats…). Les modalités de cette consultation et, le cas échéant, celles de sa rémunération, sont fixées par l'assemblée générale.

La convocation de l'assemblée générale

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale au moins une fois par an, mais il peut le faire toutes les fois qu'il l'estime nécessaire, ainsi qu'à la demande des copropriétaires ou du conseil syndical.
La convocation est obligatoirement écrite, adressée par lettre recommandée avec avis de réception, ou remise contre récépissé ou émargement.

■ **Son contenu est strictement réglementé.** Il comprend :
- le lieu, la date et l'heure de la réunion. Sauf disposition contraire du règlement de copropriété, la réunion doit se faire dans la commune où se situe l'immeuble ;
- l'ordre du jour précis établi par le syndic, avec chaque question devant être soumise à l'assemblée ;
- l'indication des modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées en assemblée générale ;
- toutes les pièces nécessaires aux copropriétaires pour apprécier la portée des décisions qu'ils seront appelés à prendre, et dont l'énoncé figure à l'ordre du jour. Ces pièces font l'objet d'une liste réglementée :
- certaines conditionnent la validité de la décision (par exemple, les contrats et devis pour les travaux à voter, le ou les projets de contrat du syndic en cas de désignation du syndic, le ou les projets de résolution de certaines questions portées à l'ordre du jour) ; certaines d'entre elles doivent de surcroît être conformes à un modèle type (ex : l'état financier du syndicat de copropriété, et le projet du budget présenté avec les comparatifs des documents correspondants de l'exercice précédent) ;
- d'autres pièces sont nécessaires à l'information du copropriétaire (ex : les annexes du budget prévisionnel, l'avis du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire).

L'assemblée générale ne peut pas se prononcer sur un sujet qui n'est pas préalablement inscrit à l'ordre du jour. Le syndic doit tenir compte de l'ensemble des demandes qui ont pu lui être adressées par les copropriétaires ou le conseil syndical (par lettre recommandée avec avis de réception) pendant la période écoulée depuis la précédente assemblée et jusqu'à l'envoi de la nouvelle convocation.

■ **La convocation est adressée aux copropriétaires,** au moins 15 jours avant la date de la réunion. Ce délai est un délai minimum imposé par les textes, mais le règlement de copropriété de votre immeuble peut prévoir un délai plus long. En cas d'urgence justifiée, par exemple si des travaux ont dû être décidés à l'initiative du syndic, l'assemblée peut être convoquée sans respecter le délai de 15 jours.

Le déroulement de l'assemblée générale

Une feuille de présence indiquant le nom des copropriétaires est émargée par les copropriétaires présents et les mandataires des copropriétaires absents. Cette feuille de présence permet de compter les voix lors de chaque vote et de vérifier si les majorités requises sont réunies.
Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix (exprimé en tantièmes) correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

- Un président est élu au début de la réunion, éventuellement assisté de scrutateurs. Le syndic remplit les fonctions de secrétaire, sauf décision contraire de l'assemblée. Le président dirige les débats et appelle à voter. Toutes les décisions sont prises en assemblée, selon les différentes règles de majorité précisées par les textes, auxquelles les copropriétaires doivent se conformer *(cf. tableau page 21)*.

Votre présence aux assemblées est nécessaire et indispensable à leur bon fonctionnement.
Vous y êtes non seulement informé, mais vous participez effectivement aux prises de décisions et à la vie de la copropriété.

En cas de location de lots : à moins d'être mandatés par un copropriétaire, les locataires ne sont pas admis à participer individuellement aux instances de la copropriété. Cependant, le syndic doit informer de la date de la réunion de l'assemblée générale et de son ordre du jour, les représentants statutaires des associations déclarées de locataires.
Seuls les représentants statutaires des associations déclarées de locataires peuvent assister à l'assemblée et y formuler des observations : ils n'ont pas le droit de vote.

Tout copropriétaire peut donner un **pouvoir** à un mandataire - une personne de son choix, copropriétaire ou non - pour le représenter ; le syndic, ses parents et ses préposés ne peuvent pas représenter un copropriétaire.
Le pouvoir donné au mandataire doit être écrit et rédigé en termes généraux autorisant le mandataire à voter les décisions. Choisissez la personne qui vous représentera. Un pouvoir en blanc risque d'invalider l'assemblée générale.
Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois pouvoirs ou «mandats», sauf si le total des voix qu'il représente ajouté aux siennes, n'excède pas 5 % des voix composant le syndicat ou s'il représente à l'assemblée d'un syndicat principal, des copropriétaires appartenant à un même syndicat secondaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun ; à défaut d'accord entre eux, il sera désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Le syndic et les assemblées de copropriétaires

Le syndic ne prend part au vote que lorsqu'il est lui-même copropriétaire.

Il appartient en général au syndic, secrétaire de l'assemblée, de rédiger le procès-verbal sur un registre, le cas échéant électronique. Le **procès-verbal** ne reprend pas le détail des discussions : il doit comporter le résultat de chacun des votes (le décompte des voix), sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour. Il doit indiquer le nom des opposants et abstentionnistes et leur nombre de voix. En outre, si un ou plusieurs copropriétaires opposants font des réserves sur la régularité des délibérations, le procès-verbal doit en faire état. Il est signé dès la fin de la séance par le président de l'assemblée, le secrétaire et les scrutateurs.

Une fois par an, le syndic doit présenter à l'assemblée des copropriétaires le compte rendu de ses activités et les résultats financiers de la copropriété.

L'assemblée est bien sûr libre de refuser le **quitus** et l'approbation des comptes, par exemple, si le syndic n'a pas fourni les justifications qui lui ont été demandées. Dans ce cas, le syndic corrige ses comptes et fait approuver les comptes rectifiés.

L'assemblée lui délivre un **quitus** pour l'année écoulée, il implique la ratification des actes passés du syndic, notamment ceux pris de façon autonome pour la gestion courante de l'immeuble. Il décharge le syndic de sa responsabilité vis-à-vis des copropriétaires et vis-à-vis des tiers.

Quitus et **approbation des comptes** ne sont pas liés. L'approbation des comptes peut être donnée et pas le quitus, ou inversement.

L'approbation des comptes, qui doit faire l'objet d'un vote distinct du quitus, permet au syndic d'exiger de chaque copropriétaire le solde des charges de l'exercice écoulé.
Pour leur approbation par le syndicat, les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice doivent faire l'objet de documents de synthèse présentés aux copropriétaires sous forme de tableaux conformes à des modèles type *(figurant en annexe du décret comptable)*. Les comptes doivent être présentés aux copropriétaires avec le budget voté correspondant et comparatif des comptes de l'exercice précédent.

Le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale

Les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires s'imposent à tous et doivent être exécutées.
Le syndic notifie les décisions votées aux copropriétaires opposants et défaillants par lettre recommandée avec avis de réception et dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

■ Un copropriétaire opposant est un copropriétaire présent ou représenté lors de l'assemblée, qui a voté dans le sens opposé de la décision finalement prise par l'assemblée.
■ Un copropriétaire défaillant est un copropriétaire absent lors de l'assemblée et non représenté.

Le syndic exécute ou fait exécuter les décisions prises par les copropriétaires : il procède aux appels de fonds nécessaires, règle les dépenses, embauche le personnel, surveille l'exécution des travaux conformément aux devis qui ont été approuvés, intente une procédure judiciaire à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers...

Exemples de décisions	Majorité requise
• Adoption du budget prévisionnel • Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, vote du quitus • Autorisation donnée au syndic d'agir en justice • Travaux d'entretien et de conservation.	**Majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires,** présents ou représentés à l'assemblée (article 24, loi du 10.7.65). Attention : les abstentions ne sont pas prises en compte.
• Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires • Désignation et révocation des membres du conseil syndical • Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans • Travaux obligatoires : ravalement imposé par l'administration, installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse… • Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble (passage d'une canalisation, apposition d'une enseigne sur façade) • Installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception des émissions ou installation du câble • Dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat • Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation qui pourraient être nécessaires dans les trois ans à venir • Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires • Détermination du montant des marchés de travaux au-delà duquel une mise en concurrence est nécessaire • Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène • Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble (interphone, digicode...) et organisation des périodes de fermetures compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble.	**Majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires,** présents ou représentés ou absents (article 25, loi du 10.7.65). Si aucune décision n'est prise à cette majorité, deux hypothèses : • soit le projet a recueilli un tiers des voix : l'assemblée peut procéder alors immédiatement à un second vote, cette fois à la majorité de l'article 24, sauf si l'assemblée générale décide de reporter la question à une assemblée ultérieure • soit le projet n'a pas recueilli le tiers des voix : une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de 3 mois peut décider à la majorité de l'article 24.
• Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes • Décision de se dispenser de conseil syndical • Travaux de transformation, addition ou d'amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, création d'espaces verts, par exemple • Répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration.	**Double majorité** **Majorité de tous les copropriétaires** (présents, représentés ou absents) **détenant au moins 2/3 des tantièmes** (article 26, loi du 10.7.65). Si lors de la première assemblée la décision concernant des travaux d'amélioration n'a pas réuni la double majorité, mais a obtenu l'accord de la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, le syndic doit convoquer une deuxième assemblée qui pourra ratifier la décision à cette dernière majorité.
• Modification de la répartition des charges • Suppression d'un équipement collectif • Suppression du poste du gardien.	**Unanimité** des copropriétaires.

Le syndic représente la copropriété (le syndicat)

Le syndic représente la copropriété, c'est-à-dire le syndicat des copropriétaires, chaque fois que celui-ci est appelé à participer à un acte ou une procédure : achat ou vente de parties communes, publication du règlement de copropriété au fichier immobilier...
Il agit notamment au nom et pour le compte du syndicat dans deux cas : pour faire respecter le règlement de copropriété et lorsqu'il agit en justice.

Si vous louez votre appartement, vous devez veiller à ce que le bail reprenne les principales dispositions du règlement auxquelles le locataire doit se soumettre ; votre responsabilité peut être engagée vis-à-vis de l'ensemble de la copropriété si votre locataire cause un préjudice.

Le respect du règlement de copropriété

Le syndic s'assure que les copropriétaires respectent l'utilisation des parties communes, la destination des parties privatives telles qu'elles sont définies par le règlement de l'immeuble.
Il cherche à faire cesser à l'amiable les infractions qu'il constate ou dont il a été averti : travaux de transformation d'un lot non autorisés, non paiement des charges, stationnement illicite dans la cour de l'immeuble...

Les actions en justice

Le syndic exerce au nom du syndicat toutes les actions judiciaires nécessaires contre les copropriétaires ou contre les tiers. Mais il doit, en principe, être autorisé à le faire par une décision précise de l'assemblée.
Le syndic peut ainsi être habilité à poursuivre un copropriétaire qui cause un trouble de jouissance, à réclamer la remise en état des parties communes si celles-ci ont été dégradées.

Si l'assemblée refuse l'autorisation, le syndic est déchargé de toute responsabilité pour les dommages ou troubles qui peuvent en découler.

L'autorisation préalable de l'assemblée n'est cependant pas exigée dans trois cas :
- lorsqu'une action est engagée par une personne contre le syndicat. Le syndic a tout pouvoir d'office pour représenter le syndicat puisque ce n'est pas lui qui a pris l'initiative ;
- lorsqu'un copropriétaire ne paie pas ses charges ;
- lorsque l'urgence nécessite une procédure spéciale, notamment une action en référé ; le syndic peut agir seul : par exemple, pour faire expulser un gardien licencié qui se maintient illégalement dans les lieux, ou obtenir une mesure d'expertise.

Les recours des copropriétaires

Les actions des copropriétaires contre le syndicat

Les recours contre les décisions de l'assemblée générale

Les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires peuvent être annulées pour plusieurs motifs :
- Les formalités légales n'ont pas été respectées ; tous les copropriétaires n'ont pas été convoqués, ou bien les voix n'ont pas été régulièrement décomptées, le syndic n'avait pas le pouvoir de convoquer ou encore les règles de majorités n'ont pas été respectées.
- L'assemblée a pris des décisions qui n'entraient pas dans ses compétences, ou contraires aux dispositions du règlement de copropriété ou a voté une décision ne figurant pas à l'ordre du jour.
- L'assemblée a pris des mesures discriminatoires envers certains copropriétaires qui sont constitutives d'un abus de droit.

Les recours contre la répartition des charges

Etre copropriétaire d'un immeuble entraîne l'obligation de participer au financement des dépenses nécessaires à la gestion de cet immeuble, conformément aux principes indiqués par la loi et selon les modalités prévues par le règlement de copropriété et l'assemblée générale.

Il existe cependant des recours permettant de remettre en cause la répartition des charges :
- **L'action en révision** lorsqu'une répartition cause un préjudice particulier à un propriétaire. Cette action en révision peut être exercée :
  - soit dans un délai de 5 ans suivant la publication au fichier immobilier du règlement de copropriété ;
  - soit par tout propriétaire d'un lot dans un délai de deux ans suivant la première mutation de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété.

L'action en révision est possible si le copropriétaire qui l'engage justifie d'un préjudice suffisamment important :
- la part correspondant à son lot doit être supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition équitable conforme à la loi. L'action est alors dirigée contre le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic ;
- ou bien, la part d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition équitable conforme à la loi. L'action est alors dirigée contre le copropriétaire qui ne paie pas assez de charges.

Les copropriétaires qui se sont opposés aux votes de l'assemblée générale et les copropriétaires défaillants, c'est-à-dire absents et non représentés, peuvent contester de telles décisions dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal qui leur est faite par le syndic.
Sauf circonstances exceptionnelles, celui qui s'est abstenu lors d'un vote ne peut plus contester la décision ultérieurement.
Toute contestation d'une décision votée par l'assemblée générale doit être portée devant le tribunal de grande instance du lieu où se trouve l'immeuble.
Une réclamation par lettre, même recommandée, adressée au syndic n'a aucune valeur juridique.
Si le délai de deux mois est dépassé, la décision de l'assemblée générale devient définitive et ne peut plus être attaquée. Tous les copropriétaires doivent s'y conformer.

Concours obligatoire d'un avocat : toute action devant le tribunal de grande instance nécessite le concours d'un avocat.

Vérifiez si vous avez une protection juridique dans votre assurance multirisque habitation et ce qu'elle couvre.

Les recours des copropriétaires

L'appel en cause consiste en une assignation dirigée par l'une des parties déjà engagée dans la procédure, contre un tiers, afin que ce dernier soit partie à l'instance.

Le syndicat doit toutefois être appelé en cause, à peine de nullité de la demande. Si la demande du copropriétaire est fondée, le tribunal établit une nouvelle répartition des charges, qui s'applique seulement pour l'avenir.

- **L'action en nullité** lorsqu'une répartition est contraire à la loi *(cf. page 8)*.

Cette action permet à tout copropriétaire et à tout moment, lorsqu'une clause de répartition des charges dans le règlement de copropriété est contraire à la loi, de demander au juge de constater sa nullité et de procéder à une nouvelle répartition des charges.

Si le copropriétaire subit un préjudice personnel de la part d'un copropriétaire ou d'un tiers, il agit seul contre la personne responsable. Cela ne concerne pas l'ensemble de la copropriété.

La responsabilité du syndicat

La responsabilité du syndicat peut être engagée vis-à-vis d'un copropriétaire. Le syndicat est tenu pour responsable des dommages que pourraient lui causer un vice de construction, le défaut d'entretien des parties communes, le mauvais fonctionnement d'un équipement collectif, le non remplacement d'un gardien en période de congés, ou les fautes que le syndic pourrait commettre dans l'exercice de ses fonctions.

Dans tous les cas, l'action du copropriétaire lésé est dirigée contre le syndicat représenté par son syndic. Eventuellement, le syndicat peut se retourner ensuite contre le syndic et vérifier si celui-ci n'a pas commis de faute personnelle dans l'exécution de sa mission.

La faute du syndic doit lui être directement imputable. Il ne peut pas être tenu pour responsable des conséquences d'une décision prise par l'assemblée générale et à laquelle il s'est conformé ; c'est alors la responsabilité du syndicat qui est engagée.

Les actions contre le syndic

Chaque année, les copropriétaires approuvent les résultats financiers de la copropriété et votent le quitus. Dès lors que le quitus a été voté pour une période déterminée, aucun acte de gestion du syndic effectué pendant cette période ne peut plus être contesté par le syndicat.

Si vous constatez que le syndic a commis une faute dans l'exercice de son mandat, ou qu'il n'a pas exécuté une décision votée par l'assemblée générale, plusieurs possibilités s'offrent à vous :

- informer le conseil syndical s'il en existe un ; celui-ci émet un avis et suggère au syndic de modifier sa position. Il ne peut lui en donner ordre, mais peut le contraindre à convoquer l'assemblée générale pour résoudre le problème ;
- faire inscrire le sujet à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante ;
- refuser, lors de la présentation du rapport d'activité du syndic, de voter le quitus ;
- approuver les comptes et donner le quitus en émettant des réserves sur les points litigieux ;
- solliciter la révocation du syndic ou le non renouvellement de son mandat si celui-ci est venu à son terme.

Si le syndic est adhérent d'une organisation professionnelle, vous pouvez la contacter *(cf. adresses utiles)*.

Dans des cas exceptionnels de carence du syndic, notamment lorsque celui-ci n'a pas exécuté les décisions adoptées par l'assemblée générale, et après mise en demeure d'agir restée infructueuse pendant plus de huit jours, tout intéressé (un copropriétaire, un créancier…) peut décider de l'assigner devant le président du tribunal de grande instance en référé et demander la désignation d'un administrateur provisoire. Celui-ci assurera temporairement les fonctions du syndic selon la mission que lui confie le président du tribunal de grande instance.

Le choix du syndic

Vous choisissez vous-même, avec l'ensemble des autres copropriétaires, le syndic auquel vous confiez la gestion de votre immeuble.

Un syndic professionnel ou non professionnel ?

Le syndic professionnel

Il doit posséder :

Une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière ». Elle est délivrée par le préfet du département et doit être renouvelée tous les 10 ans.

La profession de syndic est strictement réglementée par la loi du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet. Le décret du 20 juillet 1972 en précise les conditions d'application.

Tout copropriétaire peut demander au syndic sa carte. Elle permet de s'assurer, sur simple présentation, que le syndic remplit les conditions d'aptitude professionnelle, de moralité, d'assurance responsabilité civile professionnelle et de garantie financière.

La liste des cartes professionnelles accordées est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture.

La garantie financière. Cette garantie peut être celle d'une société de caution, d'une banque, ou d'un établissement financier habilité à cet effet ou d'une compagnie d'assurance agréée, mais aussi le dépôt d'une certaine somme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle a pour objet de garantir la restitution des sommes versées par les copropriétaires.

Le minimum de la garantie financière est fixé à 110.000 €.

Une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle.

Le syndic professionnel est rémunéré pour son activité. Il perçoit des honoraires.

Le syndic non professionnel

Les copropriétaires peuvent désigner l'un d'entre eux comme syndic. Le syndic non professionnel ne présente pas de garantie financière ; il doit nécessairement ouvrir un compte séparé au nom du syndicat, et s'assurer personnellement pour sa propre responsabilité ; toutefois, c'est le syndicat des copropriétaires qui prend en charge le paiement de son assurance. Ses autres obligations sont identiques à celles qui incombent au syndic professionnel, notamment tenir une comptabilité séparée et assurer l'immeuble.

Il apparaît difficile pour un non professionnel d'assurer les fonctions de syndic, notamment dans une copropriété de grande taille ; elles nécessitent des compétences spécifiques, la connaissance des nombreuses formalités requises par la réglementation, une grande disponibilité.

Il peut être rémunéré ou bénévole. Il a le droit dans tous les cas au remboursement des frais engagés (par exemple, pour convoquer les copropriétaires).

Comment est désigné le syndic ?

Le syndic est désigné par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10 juillet 1965 : article 25) : *cf. tableau page 21.*

- Si l'assemblée générale ne parvient pas à se mettre d'accord sur le choix du syndic, celui-ci peut être désigné sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou d'un ou plusieurs membres du conseil syndical, par le président du tribunal de grande instance avec un mandat temporaire.

Pour désigner le syndic, l'assemblée générale est convoquée :

s'il y a déjà un syndic,

par celui-ci, ou, à défaut, par le président du conseil syndical après mise en demeure adressée au syndic et restée infructueuse plus de huit jours. A défaut de conseil syndical, tout copropriétaire peut alors saisir le tribunal de grande instance en référé et demander la désignation d'un mandataire habilité à convoquer l'assemblée générale.

Le choix du syndic

S'il n'y a pas de syndic ou en cas de carence ou d'empêchement du syndic, tout intéressé (copropriétaire, créancier…) peut demander au président du tribunal de grande instance de nommer un administrateur provisoire, qui convoquera l'assemblée.

Aucun copropriétaire ne peut convoquer lui-même directement l'assemblée.

Lorsqu'il s'agit d'une construction neuve, le syndic est parfois désigné par le règlement de copropriété établi par le vendeur ou le promoteur. Dans ce cas, ce choix doit être ratifié ou infirmé par les copropriétaires lors de la première assemblée générale.

- En pratique, l'assemblée générale est souvent appelée à choisir entre plusieurs syndics professionnels mis en situation de concurrence notamment, en fonction des services qu'ils offrent aux copropriétaires, et du montant des honoraires demandés.
- Le contrat de syndic doit nécessairement indiquer sa durée, sa date de prise d'effet, les éléments de la rémunération du syndic et les conditions d'exécution de sa mission.

La durée du mandat du syndic

L'assemblée fixe la durée du mandat du syndic dans la limite de trois ans maximum

Cette durée peut donc être inférieure à trois ans. Toutefois, elle est réduite par la loi, à un an pendant les dix ans suivant l'achèvement de l'immeuble, si le syndic a participé directement ou indirectement à sa construction (en qualité de promoteur par exemple).

L'assemblée peut désigner le même syndic, une ou plusieurs fois, à chaque fois pour une durée librement négociée dans la limite de trois ans.

L'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de la trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. La communication des pièces doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif.

Dans le délai de trois mois à compter de la cessation de ses fonctions, il lui verse le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et lui communique l'état des comptes de chaque copropriétaire et de l'ensemble de la copropriété.

Les fonctions du syndic prennent fin,

- par l'expiration normale de son mandat, après trois ans, deux ans ou un an selon les cas, s'il n'est pas renouvelé dans ses fonctions ;
- par démission volontaire du syndic, décès, ou perte de sa capacité juridique (faillite) ;
- par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, avant la fin du mandat pour faute du syndic, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;
- par la dissolution du syndicat des copropriétaires, qui entraîne automatiquement la disparition du mandat du syndic. Cette dissolution peut intervenir notamment à la suite du rachat par un seul propriétaire de l'ensemble des lots.

Dès que les fonctions du syndic cessent,

celui-ci n'a plus aucune qualité pour agir au nom ni pour le compte des copropriétaires, ni pour convoquer une assemblée générale. Il doit remettre la totalité des documents du syndicat et des fonds disponibles à son successeur régulièrement désigné. Le nouveau syndic est alors seul compétent pour traiter des problèmes de la copropriété, même ceux dont l'origine est antérieure au début de son mandat (répartition des comptes individuels par exemple).

La rémunération du syndic

Le montant initial des honoraires est librement débattu lors de la désignation du syndic, en assemblée générale. L'assemblée des copropriétaires, par une même résolution (à la majorité de l'article 25), désigne le syndic et approuve son contrat contenant entre autre les conditions de sa rémunération.

Les honoraires du syndic figurent dans le contrat du syndic.

Les honoraires comprennent :

- **des honoraires TTC,** en général forfaitaires, pour la gestion courante de l'immeuble ;
- **des rémunérations particulières** pour certaines prestations spécifiques, qui ne sont pas considérées comme des actes de gestion courante : recouvrement des impayés, gestion des sinistres en matière d'assurance, assemblées supplémentaires, études diverses réalisées à la demande des copropriétaires, suivi des procédures.
- **En cas de travaux exceptionnels** (autres que les travaux courants) : le syndic peut solliciter des copropriétaires, **des honoraires en pourcentage** du montant des travaux réalisés.

Des contrats spécifiques peuvent être proposés à la copropriété ; ils donnent lieu à une rémunération forfaitaire votée par l'assemblée générale (exemple : demande de subvention).

Le financement des travaux de la copropriété

Pour financer des travaux dans les parties privatives ou la quote-part des travaux portant sur les parties communes qui vous incombent, il existe des prêts, aides ou subventions dont les conditions d'obtention diffèrent selon que vous êtes copropriétaire bailleur ou copropriétaire occupant.

Prêt d'Accession Sociale /PAS

Il s'agit d'un prêt conventionné accordé sous conditions de ressources.

Conditions et modalités du prêt :

- résidence principale du copropriétaire ;
- dans un immeuble existant au 1er juillet 1981, travaux d'agrandissement, travaux de transformation, travaux d'adaptation aux besoins des personnes handicapées ;
- taux : il est inférieur à celui des prêts conventionnés classiques et varie selon les établissements prêteurs dans la limite d'un maximum réglementé ;
- montant du prêt : jusqu'à 100 % du coût des travaux ; prêt au minimum de 4500 € pour les travaux d'agrandissement ou de transformation et de 1500 € pour les travaux d'amélioration ;
- montant minimum de travaux : 4000 € pour les travaux d'amélioration, les travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité aux personnes handicapées.

Adressez-vous à votre banque ou tout autre établissement prêteur.

Le financement des travaux de la copropriété

Prêt d'épargne logement

Pour tous travaux, à l'exclusion de travaux de menu entretien :
- résidence principale ou secondaire du copropriétaire ou résidence principale d'un locataire ;
- taux : celui applicable en fonction de la date d'ouverture de votre plan ou de votre compte d'épargne logement ;
- montant du prêt : en fonction de la durée du prêt et du montant des intérêts acquis pendant la période d'épargne dans la limite d'un plafond.

Adressez-vous à l'établissement prêteur dans lequel vous avez ouvert un plan ou un compte épargne logement.

Prêts bancaires ou d'une caisse d'épargne

Les caractéristiques de ces prêts sont variables d'un établissement prêteur à l'autre. Certains proposent des prêts à taux préférentiels ou des formules d'épargne destinées à faciliter la constitution par les copropriétaires d'un fonds de trésorerie. Votre syndic étudiera avec vous la formule la mieux adaptée à la copropriété.

Prêt Pass-travaux du 1% logement

Vous devez être salarié (sans condition d'ancienneté et quelle que soit la nature du contrat de travail) ou retraité depuis moins de 5 ans d'une entreprise privée non agricole.
- Si vous êtes propriétaire occupant à titre de résidence principale : pour des travaux de remise en état, d'entretien ou d'amélioration des parties privatives et des parties communes et équipements communs ;
- montant maximum du prêt : de 8000 € à 9600 € selon vos ressources ;
- taux : 1,5 %.
- Si la copropriété est dégradée et située soit dans un plan de sauvegarde, une Opération programmée d'amélioration de l'habitat, le périmètre d'un grand projet de ville, une opération de rénovation urbaine ou un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril : pour tous travaux et honoraires techniques correspondants, que vous soyez propriétaire bailleur ou propriétaire occupant ;
- montant maximum du prêt : 18 000 € par lot dans la limite d'un plafond égal au montant total des travaux et des honoraires techniques ;
- taux : 1,5 %.

Adressez-vous au Comité Interprofessionnel du Logement ou la Chambre de Commerce et d'Industrie, les plus proches de chez vous : liste auprès de l'UESL : www.uesl.fr
et sur www.pretpasstravaux.com

Subvention de l'ANAH

Pour les travaux d'amélioration des parties communes et des parties privatives, dans les immeubles achevés, sauf exception depuis plus de 15 ans, et à l'exclusion des travaux d'entretien et d'embellissement ; le logement doit être utilisé à titre de résidence principale par le propriétaire ou son locataire.
- le montant de la subvention est calculé en pourcentage des travaux subventionnables et dans la limite d'un certain plafond ; il varie suivant la nature des travaux, la situation géographique du logement et l'engagement du bailleur lorsqu'il s'agit d'un logement loué ;
- les copropriétaires d'un même immeuble peuvent se regrouper et désigner un mandataire commun (le syndic ou autre) pour présenter la demande ;
- la subvention est attribuée au copropriétaire sur la base de sa quote-part des travaux ; elle peut être versée directement au syndic pour le compte des copropriétaires.

En cas de travaux d'accessibilité de l'immeuble, l'ANAH peut subventionner directement le syndicat de copropriétaires.

Si vous êtes copropriétaire bailleur : vous devez vous engager à mettre à disposition ou à louer au moins 9 ans à titre de résidence principale.

Si vous êtes copropriétaire occupant : vos ressources ne doivent pas dépasser un plafond.

Dans tous les cas
Les travaux ne doivent pas commencer avant le dépôt de la demande ; adressez-vous à la délégation départementale de l'ANAH qui est située au sein de la direction départementale de l'équipement (DDE).
ANAH : Agence nationale de l'habitat : 8, avenue de l'Opéra-75002 PARIS
www.anah.fr

Dans le cas où la copropriété a fait l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une « Opération d'amélioration de l'habitat copropriété dégradée » *(cf. page 31)*

Les avantages fiscaux

TVA à 5,5%

Jusqu'au 31 décembre 2010 les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 %.
Lorsque les travaux sont réalisés dans les parties communes des immeubles collectifs, ils bénéficient de l'application du taux de TVA à 5,5 % dès lors que l'immeuble comprend plus de 50 % de locaux à usage d'habitation.

Copropriétaire bailleur

- Pour les revenus perçus jusqu'au 31 décembre 2005, vous pouvez déduire de vos revenus fonciers, en plus de la déduction forfaitaire : les frais de gérance et de rémunération du concierge, les primes d'assurance pour loyers impayés, les dépenses de réparation et d'entretien, les dépenses d'amélioration et les intérêts d'emprunt pour l'acquisition, les réparations ou l'amélioration de l'immeuble, certains impôts.

Le financement des travaux de la copropriété

- Pour les revenus perçus en 2006 (déclarés en 2007), la déduction forfaitaire est supprimée, mais pourront être déduits les frais de procédure, les rémunérations, honoraires et commissions versés à des tiers pour la gestion du bien loué, les frais de gérance, les primes d'assurances quel que soit leur objet, les rémunérations des gardiens et concierges, ainsi qu'un forfait de 20 € par local.

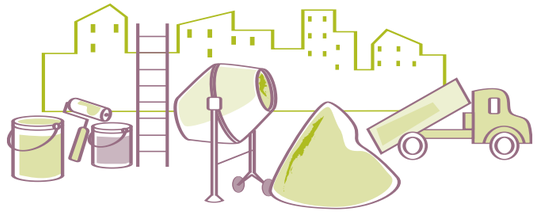
Vous pouvez en outre déduire de vos revenus fonciers les dépenses de réparation et d'entretien, les dépenses d'amélioration, les intérêts d'emprunt pour l'acquisition, et certains impôts.

Vous pouvez retrancher vos déficits fonciers de votre revenu global dans une certaine limite.

- Si vos revenus fonciers sont inférieurs à un certain montant, vous êtes soumis au régime déclaratif simplifié.
- Un régime fiscal particulier s'applique aux locations meublées.

Ces informations données à titre indicatif sont valables au 1er juin 2006.

Pour connaître les conditions détaillées d'obtention de ces prêts ou aides et les avantages fiscaux en vigueur au moment où les travaux sont effectués, adressez-vous à l'ADIL *(cf. adresses utiles)* : elle vous établira un plan de financement complet, adapté à votre cas personnel. Elle vous indiquera également les prêts ou aides que vous pouvez obtenir pour effectuer les travaux dans vos parties privatives.



La copropriété en difficulté

Lorsque l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou lorsque le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance peut désigner un administrateur provisoire de la copropriété.

Il s'agit du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Pour cela, il doit être saisi :
- soit par assignation, à la demande de copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat ;
- soit par requête du syndic, qui peut dans ce cas, agir sans autorisation de l'assemblée générale mais après consultation du conseil syndical ;
- soit par requête du procureur de la République.

Dans tous les cas, le procureur de la République doit être informé à la diligence du juge, de la demande de désignation d'un administrateur.

Le rôle de l'administrateur provisoire

Il doit prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.
L'ordonnance du président du tribunal de grande instance qui le désigne, fixe la durée de sa mission et confie à l'administrateur tous les pouvoirs du syndic (le mandat du syndic cesse de plein droit).
Il peut être investi de tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical ou de l'assemblée générale ; il ne peut toutefois prendre de décisions concernant les actes d'acquisitions ni modifier le règlement de copropriété.

Il peut par voie de référé, demander au président du tribunal de grande instance, la suspension ou l'interdiction provisoire des poursuites engagées par les créanciers à l'encontre du syndicat.
Il peut se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance.

La mission de l'administrateur peut être modifiée, prolongée, ou interrompue par le président du tribunal de grande instance, de sa propre initiative ou sur demande de l'administrateur, de copropriétaires ou du procureur de la République.

Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées à leur date sur le registre des décisions.

L'information des copropriétaires

Les copropriétaires doivent être informés par l'administrateur provisoire par lettre recommandée avec avis de réception ou par remise contre émargement du contenu de l'ordonnance désignant l'administrateur provisoire, dans le mois qui suit son établissement, par le président du tribunal de grande instance.

La désignation de l'administrateur provisoire est également portée à la connaissance du procureur de la République (à l'initiative du juge). Le procureur en informe le préfet et le maire de la commune.
Le préfet, chargé d'animer les commissions de sauvegarde est ainsi averti le plus en amont des difficultés de la copropriété.

Avant de prendre des décisions dans les domaines pour lesquels il a reçu pouvoir de décider à la place de l'assemblée, l'administrateur provisoire doit, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.
Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre ; à ces deux occasions, il doit préciser le mode de financement nécessaire à la mise en œuvre des décisions envisagées.

L'administrateur provisoire adresse aux copropriétaires copie des décisions prises ainsi que, s'il y a lieu, l'appel de fonds.
Sauf si l'administrateur provisoire a reçu tous les pouvoirs de l'assemblée générale, celle-ci est convoquée pour exercer les pouvoirs qu'elle conserve.

La fin de la mission

L'administrateur provisoire rend compte de sa mission par écrit au président du tribunal de grande instance à la fin de celle-ci. Le rapport peut conclure au rétablissement du fonctionnement normal du syndicat. Dans ce cas, un syndic est désigné soit par l'administrateur provisoire pourvu des pouvoirs de l'assemblée à cet effet, soit par l'assemblée convoquée à cette fin. Le rapport peut aussi comprendre des constatations, suggestions ou propositions de décisions. Dans ce cas, elles sont portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou d'une assemblée spécialement convoquée à cet effet.

Le syndic désigné informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire, dans le mois qui suit son rendu.

Le rapport peut dans les cas les plus difficiles préconiser la scission de la copropriété. C'est le président du tribunal de grande instance qui prononce le cas échéant, sur le rapport de l'administrateur provisoire, cette division et qui désigne pour chaque syndicat, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Carence du syndicat des copropriétaires

Lorsqu'il n'existe aucun moyen de redresser la copropriété, le président du tribunal de grande instance (saisi par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné, le préfet, 15% des copropriétaires, le syndic ou l'administrateur provisoire) désigne un expert. Celui-ci constatera que les conditions de carence du syndicat sont réunies (difficultés financières du syndicat insurmontables, menaces graves pour la sécurité des occupants, et impossibilité de faire face aux travaux à mettre en œuvre).
Si le président du tribunal de grande instance, après le rapport de l'expert mandaté, déclare le syndicat des copropriétaires en état de carence, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement poursuit l'expropriation de l'immeuble, en respectant les dispositions légales régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique. Après cette expropriation, le maire pourra soit réhabiliter, soit détruire l'immeuble.

Si la copropriété est située dans une OPAH, opération d'amélioration de l'habitat « copropriété dégradée », peuvent aussi être accordées : une subvention majorée de l'ANAH, le cas échéant, directement au syndicat de copropriété et une aide du fonds de solidarité logement aux copropriétaires en difficulté.

Copropriété située dans un plan de sauvegarde

Lorsqu'en raison de graves difficultés (problèmes de gestion, impayés, détérioration du bâti, dégradation du cadre de vie), une copropriété a fait l'objet d'un plan de sauvegarde approuvé par le préfet après avis du maire, les copropriétaires peuvent sous certaines conditions bénéficier d'aides à la réalisation des travaux :

- **une subvention de l'ANAH majorée :** pour les travaux sur les parties communes ou les équipements communs, elle peut être accordée au syndicat de copropriétaires quels que soient le niveau des ressources des propriétaires occupants et l'engagement d'occupation des copropriétaires ;
- **une aide du Fonds de solidarité logement :** pour les propriétaires occupants qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations de paiement de leurs charges de copropriété ou de remboursement de leurs emprunts ;
- **un prêt Pass-travaux du 1% logement** *(cf page 29).*

Le plan de sauvegarde permet à l'Etat d'intervenir dans le redressement de la situation des immeubles en difficulté.
A son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires ou encore d'associations de riverains, le préfet peut confier à une commission la charge d'établir le plan de sauvegarde.
La commission comprend des membres de droit (le maire, le représentant du Conseil général), ainsi que les représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

Après un recensement des difficultés juridiques, financières ou sociales de la copropriété, le plan de sauvegarde propose un programme de travaux, des mesures visant à simplifier la structure et l'administration de la copropriété et à clarifier les responsabilités de chacun des acteurs (mairie, propriétaires, syndic…), à réduire les charges de fonctionnement, à assurer l'information et la formation des occupants.

- Il doit être approuvé par le préfet après avis du maire.
- Il a une durée de validité de 5 ans. Un coordonnateur, désigné par le préfet parmi les membres de la commission ou à l'extérieur de celle-ci, veille au bon déroulement du plan.

ADIL
(Centres d'Information sur l'Habitat)

membres de l'ANIL et agréées par le Ministère chargé du Logement.

Que vous soyez propriétaire occupant, propriétaire bailleur ou locataire, les conseillers des ADIL vous renseignent gratuitement sur l'ensemble des aspects juridiques, financiers, administratifs et fiscaux concernant votre terrain, votre logement, ou votre projet d'acquisition, de vente ou de location.

site internet : www . **anil.org**

Les ADIL prolongent leur action par plus de 700 permanences en mairie ou dans d'autres lieux d'accueil, qui sont peut-être plus proches de votre domicile. Prenez contact avec l'ADIL.

Pour obtenir les coordonnées des nouvelles ADIL :
08 20 16 75 00

AIN
34, rue Général Delestraint
01011 Bourg-en-Bresse
Tél : 04 74 21 82 77

ALLIER
6/8, rue Laussedat
03000 Moulins
Tél : 04 70 20 44 10

ALPES-MARITIMES
32, rue Michel Ange
06100 Nice
Tél : 04 93 98 77 57

ARDENNES
6, rue Noël
08000 Charleville-Mézières
Tél : 03 24 58 28 92

AUBE
17, rue Jean-Louis Delaporte
10006 Troyes Cedex
Tél : 03 25 73 42 05

AVEYRON
Place Sainte Catherine
12000 Rodez
Tél : 05 65 73 18 00

BOUCHES DU RHONE
7, Cours Jean Ballard
13001 Marseille
Tél : 04 96 11 12 00

CHARENTE
67, Boulevard Besson-Bey
16000 Angoulême
Tél : 05 45 93 94 95

CORREZE
62, avenue Victor Hugo
19000 Tulle
Tél : 05 55 26 56 82

CORSE
Immeuble Panero
Bd Dominique Paoli
20000 Ajaccio
Tél : 04 95 20 85 25

COTE D'OR
4, rue Paul Cabet
21000 Dijon
Tél : 03 80 66 28 88

COTES D'ARMOR
7, rue Saint-Benoît
BP 4132
22041 Saint-Brieuc Cedex 02
Tél : 02 96 61 50 46

DORDOGNE
3, rue Victor Hugo
24000 Périgueux
Tél : 05 53 09 89 89

DOUBS
37, rue Battant
BP 66327
25017 Besançon Cedex 06
Tél : 03 81 61 92 41

DROME
44, rue des Faventines
BP 1022
26010 Valence Cedex
Tél : 04 75 79 04 04

EURE
8, Bd Georges Chauvin
BP 734
27000 Evreux
Tél : 02 32 24 06 66

FINISTERE
14, boulevard Gambetta
29200 Brest
Tél : 02 98 46 37 38

GARD
7, rue Nationale
30000 Nimes
Tél : 04 66 21 22 23

HAUTE-GARONNE
9, rue Saint-Antoine du T
31000 Toulouse
Tél : 05 61 22 46 22

GERS
6, rue Gambetta
32000 Auch
Tél : 05 62 61 06 02

GIRONDE
105, avenue Emile Counord
33000 Bordeaux
Tél : 05 57 10 09 10

HERAULT
4, bis rue Rondelet
34000 Montpellier
Tél : 04 67 55 55 55

ILLE ET VILAINE
22, rue Poullain-Duparc
35000 Rennes
Tél : 02 99 78 27 27

INDRE
23, rue des Mousseaux
36000 Châteauroux
Tél : 02 54 27 37 37

JURA
32, rue Rouget de Lisle
BP 175
39003 Lons le Saunier Cedex
Tél : 03 84 86 19 30

LANDES
141, avenue Rozanoff
40000 Mont-de-Marsan
Tél : 05 58 46 58 58

LOIR ET CHER
1, avenue de la Butte
41000 Blois
Tél : 02 54 42 10 00

LOIRE ATLANTIQUE
6, rue de l'Arche Sèche
44000 Nantes
Tél : 02 40 89 30 15

LOIRET
1, rue de l'Université
45000 Orléans
Tél : 02 38 62 47 07

LOT
64, boulevard Gambetta
46000 Cahors
Tél : 05 65 35 25 41

LOZERE
1, rue des Carces
48000 Mende
Tél : 04 66 49 36 65

MAYENNE
17, rue Franche-Comté
53000 Laval
Tél : 02 43 69 57 00

MEURTHE-ET-MOSELLE
48, rue du Sergent Blandan
54000 Nancy
Tél : 03 83 27 62 72

MORBIHAN
33, rue Hoche
56000 Vannes
Tél : 08 20 20 12 03

NORD
2, rue Alexandre Desrousseaux
59800 Lille
Tél : 08 25 34 12 63

OISE
36/38, rue Racine
60000 Beauvais
Tél : 03 44 48 61 30

ORNE
88, rue Saint Blaise
61000 Alençon
Tél : 02 33 32 94 76

PUY DE DOME
Maison de l'Habitat
129, avenue de la République
63100 Clermont-Ferrand
Tél : 04 73 42 30 75

PYRENEES ATLANTIQUES
7, rue Camy
64000 Pau
Tél : 05 59 02 26 26

HAUTES-PYRENEES
Résidence Brasilia
24, rue Larrey
65000 Tarbes
Tél : 05 62 34 67 11

BAS-RHIN
5, rue Hannong
67000 Strasbourg
Tél : 03 88 21 07 06

HAUT-RHIN
1, rue Camille Schlumberger
68000 Colmar
Tél : 03 89 21 75 35

RHONE
9, rue Vauban
69006 Lyon
Tél : 04 78 52 84 84

HAUTE SAONE
26, rue Fleurier
70000 Vesoul
Tél : 03 84 75 60 19

SAONE ET LOIRE
13, rue Gabriel Jeanton
71000 Mâcon
Tél : 03 85 39 30 70

SAVOIE
131, rue Juiverie
73000 Chambéry
Tél : 04 79 69 90 20

HAUTE SAVOIE
4, avenue de Chambéry
74000 Annecy
Tél : 04 50 45 79 72 (sur RV)

PARIS
46 bis, bd Edgar Quinet
75014 Paris
Tél : 01 42 79 50 50 (sur RV)
(Permanences en mairies d'arrondissement)

SEINE MARITIME
3, rue Jacques Fouray
76000 Rouen Saint-Sever
Tél : 02 35 72 58 50

SEINE ET MARNE
52, rue de l'Abreuvoir
77100 Meaux
Tél : 08 20 16 77 77

DEUX SEVRES
Place du Roulage
9/11, rue de la Gare
79000 Niort
Tél : 05 49 28 08 08

SOMME
13, bd Maignan-Larivière
80000 Amiens
Tél : 03 22 71 84 50

TARN
Résidence Leclerc
3, boulevard Lacombe
81000 Albi
Tél : 05 63 48 73 80

TARN ET GARONNE
24, rue d'Albert - BP 348
82003 Montauban
Tél : 05 63 63 04 68

VAR
5, rue Racine
83000 Toulon
Tél : 04 94 22 65 80

VAUCLUSE
2, rue Saint-Etienne
84000 Avignon
Tél : 04 90 16 34 34

VENDEE
196, bd Aristide Briand
BP 354
85009 La Roche sur Yon Cedex
Tél : 02 51 44 26 60

VIENNE
33, rue Edouard Grimaux
86000 Poitiers
Tél : 05 49 88 31 93

HAUTE VIENNE
28, avenue de la Libération
87000 Limoges
Tél : 05 55 10 89 89

YONNE
58, boulevard Vauban
89000 Auxerre
Tél : 03 86 72 16 16

ESSONNE
Boulevard de l'Ecoute s'il pleut
BP 94
91000 Evry
Tél : 01 60 77 21 22

HAUTS DE SEINE
17, rue Salvador Allende
92000 Nanterre Cedex
Tél : 08 20 16 92 92

SEINE SAINT DENIS
4, Chemin des Poulies
93200 Saint Denis
Tél : 08 20 16 93 93

VAL DE MARNE
48, avenue Pierre Brossolette
94000 Créteil
Tél : 08 20 16 94 94

VAL D'OISE
13, boulevard de l'Hautil
95092 Cergy Cedex
Tél : 08 20 16 95 95

LA REUNION
12, rue Monseigneur de Beaumont
BP 868
97477 Saint Denis Cedex
Tél : 02.62.41.14.24

MARTINIQUE
13, rue du Commerce
Immeuble Collier Choux
Pointe Simon
97200 Fort de France
Tél : 05 96 71 48 45

GUADELOUPE
Les Boutiques de Grand Camp
Centre Commercial Rocade II
97139 Abymes
Tél : 05 90 89 43 63

Chambres syndicales

Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

129, rue du Fbg St Honoré
75008 Paris
Tél : 01 44 20 77 00

site internet : www . **fnaim.fr**

AIN
BP 40099
01003 BOURG EN BRESSE Cedex
Tél : 04 74 45 20 02

AISNE
SOMME
OISE
24, boulevard de Belfort
80000 AMIENS
Tél : 03 22 80 15 31

ALLIER
CANTAL
HAUTE LOIRE
PUY DE DOME
16, avenue Léonard de Vinci
Le Pardieu
63000 CLERMONT FERRAND
Tél : 04 73 28 94 63

ALPES DE Hte PROVENCE
HAUTES ALPES
34 bis, rue du Colonel Roux
05000 GAP
Tél : 04 92 56 05 06

ALPES MARITIMES
6, rue Lamartine
06000 NICE
Tél : 04 93 85 78 57

ARDECHE
DROME
78, avenue de Romans
26000 VALENCE
Tél : 04 75 78 36 36

ARDENNES
MARNE
35 bis, boulevard Foch
51100 REIMS
Tél : 03 26 79 10 00

ARIEGE
15, place Jean Jaurès
09400 TARASCON
Tél : 05 61 05 80 30

AUBE
HAUTE MARNE
14, boulevard Victor Hugo
10000 TROYES
Tél : 03 25 82 82 43

AUDE
Résidence Le Vallière
18, quai Vallière
11100 NARBONNE
Tél : 04 68 90 63 56

AVEYRON
49, rue Saint Cyrice
12000 RODEZ
Tél : 05 65 78 22 78

BOUCHES DU RHONE
17, rue Roux de Brignoles
BP 225
13178 MARSEILLE Cedex 20
Tél : 04 91 37 21 35

CALVADOS
MANCHE
ORNE
120, bd Maréchal Leclerc
14300 CAEN
Tél : 02 31 86 05 39

CHARENTE
VIENNE
DEUX SEVRES
26, place du Maréchal Leclerc
BP 413
86010 POITIERS Cedex
Tél : 05 49 88 29 60

CHARENTE MARITIME
20, rue Charles Dangibeaud
17100 SAINTES
Tél : 05 46 74 61 46

CHER
INDRE
INDRE ET LOIRE
LOIR ET CHER
LOIRET
22, rue de la Bretonnerie
45000 ORLEANS
Tél : 02 38 62 22 39

22, rue des Déportés
37000 TOURS
Tél : 02 47 05 50 76

CORREZE
CREUSE
HAUTE VIENNE
27, avenue de la République
23000 GUERET
Tél : 05 55 51 90 90

HAUTE CORSE
33, rue César Campinchi
20200 BASTIA
Tél : 04 95 31 48 08

CORSE DU SUD
34, cours Napoléon
20000 AJACCIO
Tél : 04 95 51 00 02

COTE D'OR
10, place des Ducs de Bourgogne
21000 DIJON
Tél : 03 80 30 03 03

COTES D'ARMOR
FINISTERE
ILLE ET VILAINE
MORBIHAN
21-23, mail François Mitterrand
35000 RENNES
Tél : 02 99 14 45 88

DORDOGNE
2, Grande Rue
24260 LE BUGUE
Tél : 05 53 07 23 23

DOUBS
JURA
HAUTE SAONE
TERRITOIRE DE BELFORT
19-21, quai Veil Picard
25000 BESANCON
Tél : 03 81 61 90 77

EURE
SEINE-MARITIME
15, rue Saint Denis
76000 ROUEN
Tél : 02 35 71 44 27

EURE ET LOIR
17, rue de la Chevalerie
28160 BROU
Tél : 02 37 96 00 11

GARD
LOZERE
21, boulevard Victor Hugo
30000 NIMES
Tél : 04 66 21 72 58

HAUTE GARONNE
27, boulevard de Strasbourg
31000 TOULOUSE
Tél : 05 61 22 11 11

GERS
26, boulevard du Nord
32200 GIMONT
Tél : 05 62 67 86 47

GIRONDE
1, cours du Chapeau Rouge
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 79 16 16

HERAULT
19, rue de la République
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 92 71 00

ISERE
12, rue de Belgrade
38000 GRENOBLE
Tél : 04 76 46 37 36

LANDES
15, place du Miraïlh
40100 DAX
Tél : 05 58 90 85 67

LOIRE
4, place de l'Hôtel de Ville
42000 SAINT ETIENNE
Tél : 04 77 33 02 10

16, rue Brison
42300 ROANNE
Tél : 04 77 71 37 69

LOIRE ATLANTIQUE
6, rue Jean de La Fontaine
44000 NANTES
Tél : 02 51 84 22 77

LOT
50, boulevard Jean Malvy
46200 SOUILLAC
Tél : 05 65 37 84 41

LOT ET GARONNE
35, rue Gambetta
BP 78
47400 TONNEINS
Tél : 05 53 79 05 23

MAINE ET LOIRE
MAYENNE
5, rue Ménage
BP 5225
49052 ANGERS Cedex 02
Tél : 02 41 88 17 53

MEURTHE ET MOSELLE
MEUSE
VOSGES
26, rue Saint Georges
54000 NANCY
Tél : 03 83 35 29 96

MOSELLE
48, place Mazelle
57000 METZ
Tél : 03 87 21 38 76

NIEVRE
19, avenue Pierre Bérégovoy
58000 NEVERS
Tél : 03 86 61 41 40

NORD
19, résidence Flandre
Avenue de Flandre
59170 CROIX
Tél : 03 20 72 62 00

PAS DE CALAIS
24, rue de la Gare
62300 LENS
Tél : 03 21 70 77 38

PYRENEES ATLANTIQUES
HAUTES PYRENEES
Secteur de Bayonne
1, rue de Donzac
64100 BAYONNE
Tél : 05 59 25 49 21
Béarn et Hautes Pyrénées
23-25, rue du Colonel Gloxin
64000 PAU
Tél : 05 59 06 27 46

PYRENEES ORIENTALES
48, rue des Augustin
BP 120
66000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 51 01 85

BAS RHIN
8, rue Georges Wodli
67000 STRASBOURG
Tél : 03 88 32 51 30

HAUT RHIN
1, place de la République
68100 MULHOUSE
Tél : 03 89 46 23 70

RHONE
61, rue de la République
69002 LYON
Tél : 04 78 42 23 59

SAONE ET LOIRE
22, rue Lacretelle
71000 MACON
Tél : 03 85 38 79 43

SARTHE
16, place de l'Eperon
72015 LE MANS Cedex
Tél : 02 43 21 02 39

SAVOIE
HAUTE SAVOIE
20, rue Henry Bordeaux
74000 ANNECY
Tél : 04 50 66 41 96

PARIS - ILE DE FRANCE
sauf Seine et Marne
27 bis, avenue de Villiers
75017 PARIS
Tél : 01 40 53 73 50

SEINE ET MARNE
208, avenue Anatole France
77190 DAMMARIE LES LYS
Tél : 01 64 39 83 40

TARN
5, rue Cormouls Houlès
81200 MAZAMET
Tél : 05 63 61 34 65

TARN ET GARONNE
10, rue Léon Cladel
82000 MONTAUBAN
Tél : 05 63 22 20 00

VAR
47 B, rue Gimelli
Immeuble le Colbert
BP 5103
83093 TOULON Cedex
Tél : 04 94 62 17 11

VAUCLUSE
12, rue Velouterie
84000 AVIGNON
Tél : 04 90 82 48 54

VENDEE
123, boulevard des Etats Unis
BP 72
85002 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02 51 47 92 52

YONNE
6, rue Rougemont
89700 TONNERRE
Tél : 03 86 55 11 19

MARTINIQUE
GUYANE
2, boulevard de la Marne
97200 FORT DE FRANCE
Tél : 05 96 73 29 70

GUADELOUPE
ST BARTHELEMY
ST MARTIN
Rond Point du Cora
Bas du Fort
97190 LE GOSIER
Tél : 05 90 91 02 26

LA REUNION
43, rue Monseigneur de Beaumont
97400 SAINT DENIS
Tél : 02 60 94 38 38

**Cette brochure a été réalisée par l'ANIL,
Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
avec la collaboration de la FNAIM,
Fédération Nationale de l'Immobilier et des ADIL**

*Les informations contenues dans cette brochure sont données à titre indicatif :
elles n'ont pas valeur réglementaire ou légale*

Septembre 2006

REALISATION GRAPHIQUE : ARZIMUT.COM