

# Formation sur le thème de la copropriété



Adil 31

**Agence départementale  
d'information sur le logement de la  
Haute-Garonne**

# Présentation de l'Adil 31

*L'Adil 31 est une association loi 1901, créée à Toulouse en 1983, sous convention avec le Ministère du logement conformément à l'article L 366-1 du code de la construction et de l'habitation*

## Ses missions:

- **Pour les usagers et les professionnels** : apporter des informations et des conseils en droit immobilier
- **Pour les élus et les collectivités** : être un lieu de ressources dans l'accompagnement des politiques territoriales et participer à la réflexion sur les politiques du logement menées par les collectivités
- **Pour ses partenaires** : partager sa connaissance de la demande des particuliers et des pratiques immobilières

## L'ADIL

- n'est pas une association de défense
- ne remplit aucune fonction commerciale

**L'action de l'ADIL 31 s'appuie sur le partenariat avec  
la Communauté urbaine du Grand Toulouse**



# Le syndicat des copropriétaires

**Il se compose de l'ensemble des copropriétaires SANS EXCEPTION**

Il s'agit d'une personne morale qui va permettre de représenter tous les copropriétaires :

- Pour gérer et conserver l'immeuble en bon état (administrer les parties communes)
- Pour défendre les intérêts collectifs des copropriétaires

Il se réunit **en assemblée générale** au moins une fois par an pour prendre des décisions

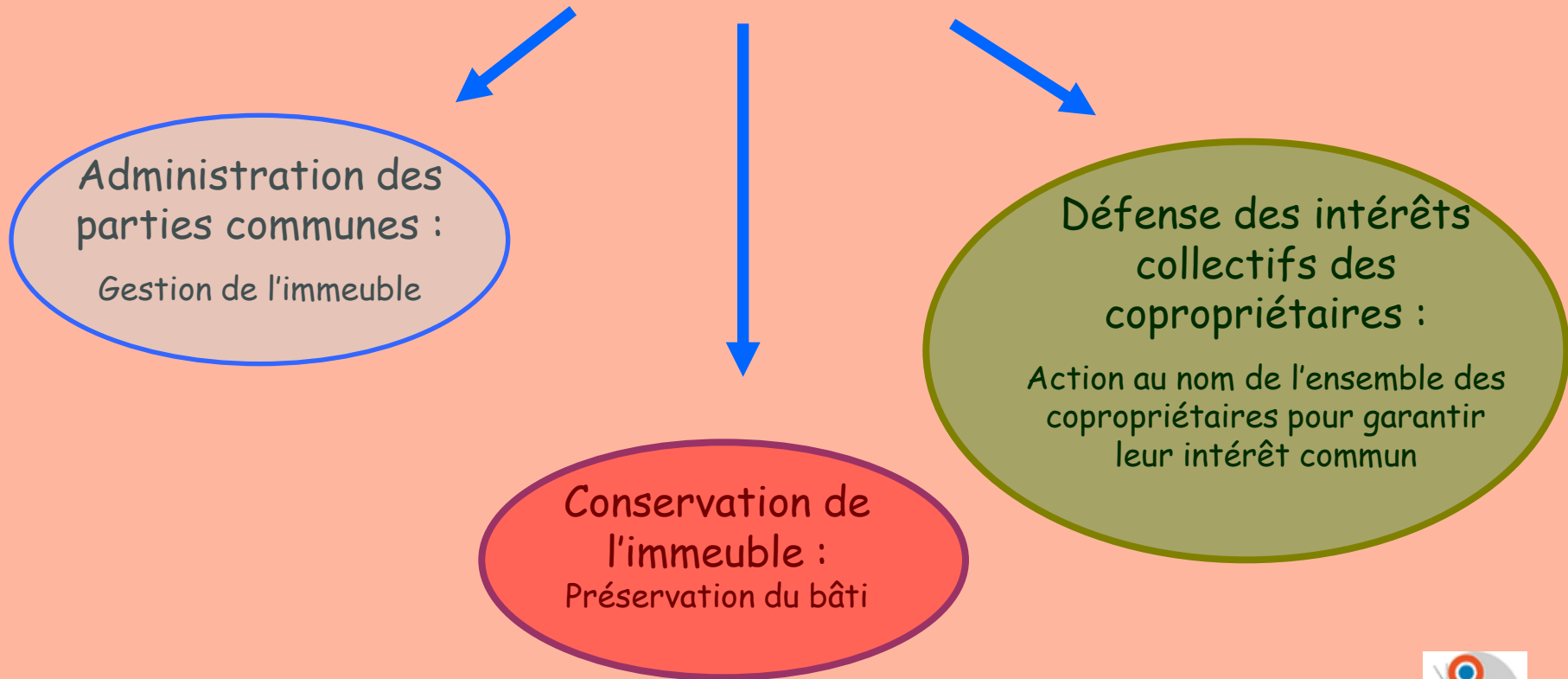
Son rôle s'exerce par l'intermédiaire du syndic



# Le syndicat des copropriétaires

## Son rôle

(s'exerce par l'intermédiaire du syndic)



# L'assemblée générale

Chaque copropriétaire a un droit égal d'y participer...

Le nombre de voix dont il dispose est égal à ses tantièmes de copropriété

Le copropriétaire peut **se faire représenter par toute personne de son choix**, même étrangère à la copropriété sauf par le syndic

*Selon la nature et l'importance des décisions à prendre, les règles de majorité sont différentes : majorité simple, majorité renforcée, double majorité et unanimité*



# L'assemblée générale = les règles de majorité

La majorité simple  
Art.24



*Majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents ou représentés à l'AG*

La majorité absolue  
Art.25



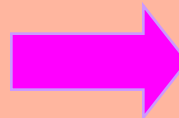
*Majorité des voix de tous les copropriétaires présents, absents ou représentés*

La double majorité  
Art.26



*Majorité de tous les copropriétaires détenant au moins les 2/3 des voix*

L'unanimité



Décisions les plus graves :  
Modification de la répartition des charges, suppression d'un équipement collectif, suppression du poste de concierge



# Le rôle du syndic

Le syndic est désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires : il est le mandataire du syndicat des copropriétaires

La durée de son mandat est décidée par l'AG mais ne peut excéder 3 ans (renouvelable)

## Ses missions principales

Gestion, entretien et conservation de l'immeuble :

Ses pouvoirs sont limités à l'**exécution des décisions d'AG** mais il assure seul les **actes de gestion courante** comme la souscription d'une assurance, les menues réparations, le paiement des prestataires de service.

Il passe les contrats de fournitures.

Il engage et congédie le personnel employé par le Syndicat et fixe les conditions de travail (l'AG fixe le nombre et la catégorie des emplois).

Il convoque l'AG, établit le PV des décisions et le notifie.

Il représente le syndicat dans tous les actes de la vie civile et les actions en justice.



# Le rôle du syndic

## Comptabilité et recouvrement des charges:

Il procède seul au **recouvrement des charges**, même par voie judiciaire.

Il tient la comptabilité et prépare le **budget** de la copropriété

Il a l'obligation d'ouvrir un **compte bancaire séparé** au nom du syndicat, sauf décision contraire de l'AG

## Autres missions :

### ➤ **Établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble**

Ce document, consultable par tout candidat à l'acquisition d'un lot, comporte l'adresse de l'immeuble et l'identité du syndic en exercice, les références des contrats d'assurance et éventuellement l'année de réalisation des travaux les plus importants...

➤ **Faire respecter le règlement de copropriété** : il met en demeure les copropriétaires qui ne respectent pas ses dispositions

➤ **Tenir les archives et mettre à jour la liste des copropriétaires**

➤ **Il doit soumettre au vote de l'AG (au moins tous les 3 ans) la constitution de provisions spéciales pour la réalisation de travaux d'entretien et de conservation sur les parties communes qui seront nécessaires dans les 3 ans à venir**





# Le rôle du conseil syndical

Il est composé de copropriétaires élus par l'AG ( les conjoints ou représentants légaux peuvent en faire partie) pour 3 ans maximum (renouvelable)

Son fonctionnement est prévu dans le règlement de copropriété ou par l'AG

## Missions

**Il assiste le syndic et contrôle sa gestion:**

Notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passées les marchés et les contrats, l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution

Il peut, après en avoir avisé le syndic, prendre connaissance et copie de tous documents relatifs à l'administration de l'immeuble

**Il fait la liaison entre les copropriétaires et le syndic.**

**Il donne son avis au syndic ou à l'AG sur toutes les questions concernant le syndicat**

**Il doit rendre compte chaque année de sa mission à l'AG**



# Le rôle du conseil syndical

Le conseil syndical peut aussi se voir confier par l'AG **une délégation de pouvoir** de prendre certaines décisions relevant de la majorité de l'article 24. La délégation fixe l'objet, la durée et le montant de la dépense autorisée.

**Il est obligatoirement consulté pour la passation de marché dont le montant dépasse le seuil fixé par l'AG**

Le conseil syndical peut **prendre conseil auprès de toute personne de son choix** et **demander un avis technique à un professionnel** (dépense courante supportée par le Syndicat et réglée par le syndic).



# Le règlement de copropriété

C'est un document obligatoire établi au moment où l'immeuble devient une copropriété (en cas de pluralité de propriétaires).

C'est **une sorte de contrat** qui lie tous les copropriétaires et établit les règles de vie et de gestion de la collectivité.

Il doit être publié par un notaire **à la conservation des hypothèques** ainsi que toutes ses modifications futures.

Dès sa publication, il devient alors **opposable aux tiers** (notamment aux locataires et aux nouveaux acquéreurs).

*Les bailleurs doivent joindre au bail une copie du règlement de copropriété où figurent les règles de vie de l'immeuble (parties communes et parties privatives) et la quote-part de charges afférente au logement.*



# Le règlement de copropriété

## Contenu :

*Droits et obligations de chaque copropriétaire*  
*Règles de fonctionnement de la copropriété*

Il détermine :

- Les parties privatives et les parties communes ainsi que leur destination, leurs conditions d'utilisation et leur administration
  - Les différentes catégories de charges et leur répartition
- 

## Etat descriptif de division:

Intégré au règlement de copropriété, il comprend les renseignements suivants :

- Numéro de lot
- Description du lot
- Consistance et quote-part du lot



# Les charges

## REPARTITION DES CHARGES

### Les charges générales

Conservation, entretien et gestion de l'immeuble : ravalement des façades, éclairage des parties communes, nettoyage de l'immeuble, honoraires du syndic...

Tous les copropriétaires y participent

On parle de « millièmes généraux »

### Les charges spéciales

Services collectifs et équipements communs : entretien et fonctionnement des ascenseurs, chauffage...

Les copropriétaires y participent en fonction de la possibilité d'utiliser le service ou l'équipement et non pas en fonction de l'usage effectif

On parle de « millièmes spéciaux »



# Le budget prévisionnel et les charges

## Le budget prévisionnel:

Chaque syndicat doit se doter d'un budget prévisionnel annuel.

Il est établi par le syndic et soumis au vote de l'AG.

Il est destiné à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de la copropriété.

*Les dépenses relatives aux travaux d'amélioration, de conservation et d'entretien ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.*

Le budget couvre un exercice comptable de 12 mois et doit être voté par l'AG avant l'exercice comptable qu'il concerne.

Le vote du budget permet au syndic de demander le paiement de provisions **au début de chaque trimestre** égale au quart du budget (sauf modalités différentes décidées par l'AG)



# Le budget prévisionnel et les charges

## LE PAIEMENT DES CHARGES

- Versement d'une provision égale au quart du budget prévisionnel pour assurer la trésorerie du syndicat : **appel de fonds**
- Versement de provisions pour les travaux non compris dans le budget prévisionnel ou pour financer des travaux urgents réalisés sans décision de l'AG

### Le syndic peut également exiger :

- Le versement d'une avance constituant **la réserve** prévue par le règlement ou votée par l'AG (ne peut excéder 1/6 du budget prévisionnel)
- Le versement de **provisions spéciales pour travaux**

*En cas de vente, ces avances sont remboursables au copropriétaire vendeur.  
Le syndic peut demander à l'acquéreur de les reconstituer.*



*Merci de votre attention*

**Adil 31**

**4 rue Furgole 31 000 Toulouse**

**05 61 22 46 22**

**[www.adil31.org](http://www.adil31.org)**

