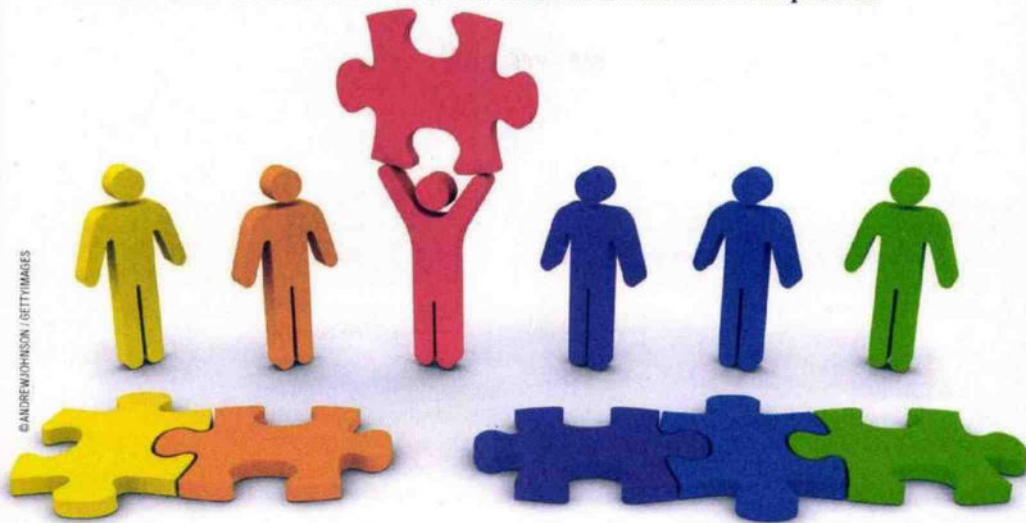




JUIN 2022

DES ACTEURS QUI SE COMPLÈTENT

Dans une copropriété, différents organes interviennent pour prendre les décisions nécessaires à l'entretien de l'immeuble et les mettre en œuvre. Le rôle de chacun est défini par la loi.



© ANDREWJOHNSON / GETTYIMAGES

(CENTRE DE LA FICHE)

✓ LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'ensemble formé par tous les copropriétaires est appelé "syndicat".

Décider en votant. Cet organe prend toutes les décisions concernant la gestion de l'immeuble (choix du contrat de nettoyage de la cage d'escalier, de la couleur des volets...) et les travaux, quels qu'ils soient. Il se réunit, à l'initiative du syndic, au moins une fois par an en assemblée générale pour prendre ces décisions sous la forme de votes à des majorités définies par la loi, selon la nature et l'importance de la question posée.

Agir en justice. Au besoin, il peut décider d'intenter une action en justice contre un tiers (d'un immeuble voisin, par exemple) ou un copropriétaire, parce qu'il ne respecte pas les règles, cause des nuisances ou ne s'acquitte pas de ses charges. *"Le cas le plus fréquent dans lequel le syndicat lance une action en justice contre un copropriétaire est celui dans lequel il ne règle pas les sommes nécessaires à l'entretien de*

l'immeuble", indique Éric Audineau, avocat spécialisé en copropriété.

✓ LE CONSEIL SYNDICAL

Pour être représenté de façon efficace, le syndicat des copropriétaires élit, parmi ses membres, un conseil syndical.

Assister et contrôler le syndic. C'est sa mission première. À ce titre, il vérifie les comptes et les factures, s'assure que les travaux votés par l'assemblée ont été réalisés et les artisans, payés... Il doit également veiller à ce que les copropriétaires s'acquittent des sommes nécessaires à l'entretien de l'immeuble et qu'une procédure soit menée si ce n'est pas le cas. Les conseillers syndicaux ont accès à tous les documents concernant l'immeuble, qu'il s'agisse de documents comptables comme la balance générale des copropriétaires, les extraits de compte individuel des débiteurs, les contrats passés avec les fournisseurs et, de manière générale, tout ce qui peut concerner la copropriété.

→ LE RÔLE RENFORCÉ DU CONSEIL SYNDICAL

Depuis le 1^{er} juin 2020, le syndicat des copropriétaires peut déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre seul tout ou partie des décisions importantes, notamment les travaux d'entretien, même d'un montant élevé. Un budget maximal de dépenses est toutefois fixé au conseil syndical.





Préparer l'assemblée générale (AG) annuelle. C'est l'autre mission fondamentale du conseil. Pour cela, il participe, avec le syndic, à l'élaboration de l'ordre du jour et peut convoquer une AG supplémentaire s'il l'estime nécessaire ou s'il existe une situation d'urgence. Il peut également demander des devis, prendre des avis extérieurs, s'entourer de professionnels (architecte, entreprise, avocat, expert-comptable...). *"Les frais engagés à cette occasion constituent des dépenses courantes d'administration de l'immeuble qui doivent être réglées par l'ensemble de la copropriété"*, précise Francis Bourriaud, président de Syndicalur et conseil en copropriété.



© PALTO / GETTY IMAGES

LE SYNDIC DE LA COPROPRIÉTÉ

C'est la personne qui assure la gestion de l'immeuble au quotidien : il paie les factures, commande et suit les travaux décidés par l'assemblée...

Professionnel ou non. Il s'agit généralement d'une entreprise spécialisée en immobilier et exerçant éventuellement d'autres fonctions que l'activité de syndic (transactions immobilières, gestion locative). Pour être syndic, l'entreprise doit détenir une carte professionnelle appelée "carte S" délivrée par la chambre de commerce et d'industrie (CCI). Au sein de cette entreprise, une ou plusieurs personnes appelées "gestionnaires" sont affectées à chaque immeuble et sont

les interlocuteurs pour gérer la vie de l'immeuble. Le syndic peut également être un copropriétaire élu par l'assemblée, c'est-à-dire un syndic non professionnel. On parle souvent à tort de syndic bénévole : un syndic non professionnel peut tout à fait être rémunéré pour sa gestion de l'immeuble, même s'il est vrai que sa rétribution est généralement bien moindre que celle d'un professionnel.

Convoquer l'assemblée générale. Qu'il soit professionnel ou non, les tâches du syndic sont identiques. Il a l'obligation de convoquer l'AG une fois par an. Pour cela, il est chargé de tenir la liste des copropriétaires à jour afin de n'oublier personne lors de la convocation. C'est lui qui rédige le compte rendu de l'AG, puis l'adresse aux copropriétaires. Il est chargé d'assurer l'exécution

➔ **À SAVOIR**

Le copropriétaire élu syndic non professionnel doit obligatoirement posséder un lot dans l'immeuble qu'il gère (il ne peut pas s'en séparer durant son mandat), mais il n'est pas tenu d'habiter sur place.

LES PLATEFORMES DE GESTION DE COPROPRIÉTÉ SUR INTERNET

Depuis quelques années, des plateformes d'aide proposant aux copropriétaires des outils pour gérer leur immeuble sont apparues en ligne. Si elles peuvent être utiles, il ne s'agit pas de syndic à proprement parler. Elles n'ont pas les mêmes compétences et ne sont pas dotées de la carte professionnelle.

Ces plateformes sont payantes. Elles reviennent moins cher qu'un syndic, mais ce sont les copropriétaires qui réalisent l'essentiel du travail. La principale est matera.eu/fr : comptez environ 90 €/mois/lot. On peut également citer coprolib.com avec des tarifs à partir de 4 €/mois/lot. Attention, les tarifs

varient selon la copropriété et les prestations retenues. Les interlocuteurs ne se déplacent pas dans l'immeuble, mais fournissent des logiciels de comptabilité et apportent une assistance téléphonique pour régler les difficultés. Ils aident à rédiger la convocation de l'AG mais ne sont pas présents lors de celle-ci.

CENTRE DE LA FICHE





LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, L'ENJEU DES PROCHAINES ANNÉES

Le parc de logements est responsable du quart des émissions de gaz à effet de serre, et les copropriétés les plus énergivores sont estimées à 2 millions selon l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

"Il va falloir rénover environ 9 500 copropriétés par an pendant les dix prochaines années", alerte Jean-Gabriel Audebert-Lasrochas, secrétaire général de Matera, plateforme d'aide aux copropriétaires. Cette rénovation est d'autant plus cruciale que les logements les plus énergivores vont être progressivement interdits à la location. Ceux classés G (consommant plus

de 450 kWh/m²/an) le seront à partir du 1^{er} janvier 2023. Puis ce sera le tour de ceux classés F (consommation comprise entre 331 et 450 kWh/m²/an) à partir du 1^{er} janvier 2028, et les classés E (entre 231 et 330 kWh/m²/an), dès 2034. Cela vous concerne même si vous n'avez pas l'intention de louer votre logement : quand vous le vendrez, vos potentiels acquéreurs peuvent en avoir, eux, l'intention, et votre appartement subira alors une perte de valeur. La solution : faire réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif, c'est-à-dire pour tout l'immeuble, afin d'obtenir des recommandations

de travaux efficaces. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 va d'ailleurs le rendre obligatoire à partir de 2024. L'immeuble (quel que soit le nombre de lots) peut aussi réaliser un diagnostic technique global (DTG) qui fait le point sur tous les travaux pour les dix ans à venir, indique un plan pluriannuel de réalisation et les financements. Les travaux sont ensuite votés en assemblée générale sur la base de plusieurs devis. De réelles économies et un confort amélioré s'en suivent. Des aides telle MaPrimRénov' copropriété (3 700 €/logement au maximum) sont prévues (anah.fr, faire.fr).

des délibérations prises en assemblée. Il doit ainsi respecter scrupuleusement les travaux votés. Sauf urgence ou danger, il ne peut réaliser de travaux qui n'auraient pas été votés par l'AG. Il conserve les archives de la copropriété, comme le règlement, mais aussi les échanges de courrier. Une bonne partie de ces documents est aujourd'hui dématérialisée ; le syndic doit mettre en ligne de nombreuses informations concernant l'immeuble sur un site sécurisé à destination des copropriétaires. Il est également chargé de mettre à jour les données relatives à la copropriété servant à l'immatriculation de cette dernière auprès des pouvoirs publics.

Tenir la comptabilité. Autre mission essentielle : la tenue de la comptabilité de l'immeuble. Chaque copropriété, même la plus petite, doit être dotée d'un compte en banque qui lui est propre. Un syndic professionnel administre plusieurs copropriétés, mais il doit impérativement tenir pour chacune une comptabilité séparée faisant apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndic. Il doit

être en mesure de présenter les éléments comptables de la copropriété au conseil syndical qui en fait la demande. Il est chargé d'établir chaque année le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical.

Gérer l'immeuble. Le syndic garantit le bon état de l'immeuble. Il en souscrit l'assurance et est responsable de la maintenance. Les salariés de la copropriété (gardien, employés d'immeuble...) sont placés sous sa responsabilité. C'est lui qui établit les bulletins de salaire, les contrats de travail et tous les documents liés au personnel. Il signe les contrats passés par l'immeuble, notamment pour l'entretien de la chaufferie ou le ménage. Il représente le syndic quand ce dernier a décidé d'agir en justice.

Pour garantir toutes ces missions, le syndic souscrit des assurances professionnelles lui permettant d'indemniser les copropriétés en cas d'erreur de gestion. Comme il a la main sur le compte bancaire, le syndic souscrit aussi une assurance qui garantit les fonds appartenant à l'immeuble. Celle-ci remboursera les copropriétaires en cas de malversation.



© TONIVIER / GETTY IMAGES

