

Les contacts utiles

Pour plus d'informations sur les modalités de fonctionnement d'une copropriété, sur vos droits et vos devoirs en tant que copropriétaire, ou pour vous aider à résoudre des difficultés au sein de votre copropriété, vous pouvez contacter les organismes suivants :

ADIL 95 (Agence d'Information sur le logement du Val d'Oise)
Maison de l'habitat,
13, boulevard de l'Hautil
95000 Cergy
☎ 08 20 16 95 95
site : Adil95.org

ARC (Association des Responsables de Copropriété)
10, place des Institutions
95000 Cergy
☎ 01 30 75 10 05
site : unarc.asso.fr

ANCC (Association Nationale de la Copropriété Coopérative)
37, rue Jean Leclaire
75017 Paris
☎ 01 42 22 14 14
site : copropriété-cooperative.com

CSPC (Chambre syndicale des Propriétaires et Copropriétaires) de France
21, rue Jean Pierre Timbaud
92130 Issy les Moulineaux
☎ 01 58 88 08 08
site : cspc.asso.fr

La Ville de Cergy organise régulièrement des formations gratuites pour les copropriétaires et membres du conseil syndical.

➔ **Contact** : service habitat 01 34 33 44 80

➔ **Courriel** : formation.coproASL@ville-cergy.fr

Cet ouvrage a été réalisé par l'Association des Responsables de Copropriétés sous la direction de la ville de Cergy.



Association des Responsables de Copropriétés
www.unarc.asso.fr



Livret-guide du nouveau copropriétaire

ce que vous devez savoir



édito

Vous venez d'accéder à la propriété dans un des nouveaux ensembles immobiliers que la ville de Cergy a fait construire, prenant toute sa part de responsabilité face aux défis posés par la pénurie de logements dont souffre le pays, et tout particulièrement l'Île-de-France.

Les premières années de la vie d'un ensemble immobilier sont essentielles, car elles conditionnent fortement les évolutions de moyen et long terme que connaîtra le patrimoine concerné. Il est dès lors primordial que les copropriétaires s'investissent pleinement dans la gestion de leur bâtiment, et la Commune de Cergy entend tout naturellement les accompagner dans cet engagement.

Ce guide est donc un outil spécialement destiné aux nouveaux copropriétaires de Cergy, pour leur permettre de prendre en main dans les meilleures conditions la destinée de leur immeuble. En tant que nouveau copropriétaire, vous y trouverez de très nombreux renseignements sur le fonctionnement de votre structure.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la politique plus globale que la ville de Cergy conduit à destination des ASL et Copropriétés : formations gratuites, conventions de gestion des eaux usées et pluviales, fonds d'aide aux ASL et copropriétés, réunions annuelles de suivi... les dispositifs sont nombreux, et nous vous invitons particulièrement à vous inscrire aux formations gratuites destinées aux nouveaux copropriétaires, qui compléteront utilement les informations de ce guide.

En espérant que cet instrument vous conduise à participer activement à la vie de votre copropriété, nous vous souhaitons, au nom de l'équipe municipale, la bienvenue à Cergy !

Dominique Lefebvre

Maire de Cergy
Président de la Communauté
d'agglomération de Cergy-Pontoise

Eric Nicollet

Conseiller Municipal Délégué au
Maire chargé des relations avec
les ASL et Copropriétés



sommaire

I	Bienvenue dans le monde de la copropriété	p.5
	A Généralités	
II	Le syndicat des copropriétaires	p.7
	B Le cadre juridique	
	C Qu'est ce que le syndicat des copropriétaires ?	
III	Le fonctionnement financier d'une copropriété	p.11
	D Les charges de copropriété	
	E Le budget prévisionnel	
IV	Le fonctionnement d'une copropriété	p.13
	F Le syndic	
	G Le conseil syndical	
	H L'assemblée générale	
V	L'assemblée générale, de sa préparation à l'envoi du procès verbal	p.18
	I L'assemblée générale : comment bien la préparer ?	
	J Comment se déroule l'assemblée générale ?	
	K Et après l'assemblée générale : le procès verbal	
VI	Informations et conseils pour les nouvelles copropriétés	p.23
	L Les premiers acteurs des nouvelles copropriétés	
	M Les premières étapes de la vie du nouveau syndicat des copropriétaires	
	N Quelques informations sur la question de la livraison de la copropriété	
	Conclusion	p.26

De par sa conception urbaine ouverte, la ville de Cergy partage la gestion des espaces urbains avec ses 260 copropriétés, ASL et AFUL qui ont la responsabilité d'espaces et voiries privés ouverts au public ou desservant des équipements publics.

Consciente de la contribution de ces copropriétés, AFUL et ASL à la qualité de vie des habitants, la Ville a mis en œuvre, dans le cadre de sa politique de l'habitat, un certain nombre de dispositifs et de moyens destinés à accompagner les copropriétaires dans la gestion de leurs espaces et équipements privés d'intérêt général.

Ainsi, pour alléger les charges de copropriété, la Ville a pris par convention avec les copropriétés et les ASL, la gestion des réseaux privés d'eaux usées et des eaux pluviales qui participent au service public d'assainissement.

Pour encourager les copropriétaires à entretenir et rénover les espaces communs extérieurs ouverts à la population, la Ville a également créé un fonds d'aides de 300 000 euros annuel destiné à accompagner par des subventions l'effort de maintenance et de réhabilitation de ces voiries.

La gestion de ces espaces et équipements nécessitant la connaissance des règles de fonctionnement juridiques, comptables et financières des immeubles en copropriété ou en ASL, la Ville propose enfin des sessions de formation et de partage d'expériences à l'usage des copropriétaires et colotis.

Le présent livret-guide est un de ces outils de partage de connaissance à l'usage des nouveaux copropriétaires. Il a pour but de les familiariser avec la réglementation des syndicats de copropriété et de leur permettre de s'impliquer rapidement dans la gestion de leur immeuble.

Bienvenue dans le monde de la copropriété

A Généralités

Vous venez d'acheter en copropriété, vous êtes donc à présent copropriétaire, mais qu'est-ce que cela signifie exactement ?

1 Qu'est ce qu'être copropriétaire ?

Cela signifie simplement que vous êtes propriétaire de votre appartement, à titre privatif, au même titre que les autres copropriétaires, et que vous partagez avec eux la propriété des parties communes.

Vous entendrez souvent parler de parties «communes» et de parties «privatives», mais de quoi s'agit-il et qu'est ce qui vous appartient ?

2 Différences entre parties privatives et parties communes

- ▶ **Les parties privatives de la copropriété** sont les appartements, caves et parkings. Leurs propriétaires en ont l'usage exclusif. **Attention**, certains éléments à usage exclusif peuvent être des parties communes comme les murs porteurs, installations de chauffage.

Les parties communes et les équipements communs appartiennent collectivement à tous les copropriétaires.

Donc, qu'est ce qui m'appartient ?

C'est simple puisque vous êtes :

**PROPRIETAIRE de parties privatives
ET
COPROPRIETAIRE de parties communes et équipements
communs**

- ▶ **Les parties communes** sont les toits, terrasses, façades, charpente et gros œuvre, les espaces extérieurs, cages d'escaliers, hall, etc.
- ▶ **Il existe aussi des équipements qui sont communs** comme les ascenseurs, les installations électriques et de chauffage, les interphones, les boîtes aux lettres, les poubelles, etc.

Comme vous l'aurez compris, être copropriétaire est différent d'être locataire. Vous avez donc changé de statut.

2 Copropriétaire / Locataire, quelles différences ?

En tant que copropriétaire vous êtes à présent concerné par des charges différentes et vous allez recevoir du syndic des appels de fond pour règlement de charges. Si vous étiez locataire, les charges étaient incluses dans votre «quit-tance de loyer».

3 C'est la nature de vos charges qui a changé :

- ▶ Lorsque vous étiez locataire vos charges concernaient certains services ou certaines prestations que vous contractiez directement et également une partie des charges propriétaires liées aux services apportés: eau, gaz, électricité, ménage, etc.
- ▶ Maintenant que vous êtes copropriétaire, l'ensemble des charges pour tout ce qui concerne la copropriété vous sera demandé (gros travaux et entretien courant, frais de gestion, frais de gardiennage, assurance de l'immeuble, gestion de la copropriété, etc.).
- ▶ Ainsi, chacun des copropriétaires assume une partie de ces charges en proportion de ses millièmes.

3 Que sont les millièmes (ou tantièmes) ?

Vous entendrez souvent parler de millièmes ou tantièmes en copropriété, mais qu'est ce que c'est ?

- ▶ Cela correspond à la proportion de la copropriété que possède chaque copropriétaire. Elle est calculée par un géomètre, en fonction de l'importance de son bien privatif (caractéristiques, situation et superficie). Les millièmes déterminent la participation de chacun des copropriétaires aux dépenses de la copropriété.



Le syndicat des copropriétaires

β Le cadre juridique

Le **syndicat des copropriétaires** est le terme employé par les professionnels pour désigner une copropriété. Une copropriété a une forme juridique régie par deux réglementations importantes :

- ▶ Le fonctionnement de tous les syndicats de copropriétaires de France est défini par la **loi du 10 juillet 1965** et son **décret du 17 mars 1967**
- ▶ Le **règlement de copropriété** fixe les modalités d'utilisation des parties communes et privatives, ainsi que les règles d'administration, d'entretien et d'usage de l'immeuble (chaque copropriété a le sien). D'ailleurs, le notaire vous a remis un exemplaire de celui-ci lors de votre achat.

Enfin l'état descriptif de division : C'est le tableau d'inventaire de l'ensemble des locaux (ou lots) compris dans l'immeuble. A chaque lot correspond un numéro d'identification, la description de sa situation, sa consistance et sa quote-part de parties communes exprimée en millièmes ou en tantièmes.

L'état descriptif de division est publié par le notaire à la conservation des hypothèques.

📄 Les textes de loi qui régissent la copropriété

Pour rappel, deux textes régissent la copropriété et son fonctionnement :

- ▶ La **loi du 10 juillet 1965**
- ▶ Son **décret d'application du 17 mars 1967**

Ces textes concernent principalement l'organisation et le fonctionnement de la copropriété, le rôle du syndic et du conseil syndical, le déroulement de l'assem-

blée générale, les règles de majorités, le vote des travaux, les charges. D'autres lois sont directement ou indirectement liées à la copropriété.

Voici quelques articles de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 qui sont importants et qui pourront vous être utiles pour bien connaître le fonctionnement de votre copropriété.

a. LOI DU 10 JUILLET 1965

Articles de la Loi du 10 juillet 1965	
ARTICLE	THÈME
Article 14-1	Budget prévisionnel et provision de charges
Article 17	Prises de décision en copropriété
Article 18	Missions et obligations du syndic
Article 21	Constitution, missions, droits et devoirs du conseil syndical
Article 24	Détermination des décisions relevant de la majorité simple
Article 25	Détermination des décisions relevant de la majorité absolue
Article 25-1	Détermination des décisions relevant de la majorité absolue en 2 ^{ème} lecture
Article 26	Détermination des décisions relevant de la double majorité
Article 42	Contestation de décisions de l'assemblée générale

b. LE DÉCRET DU 17 MARS 1967

Articles de la Loi du 10 juillet 1965	
ARTICLE	THÈME
Article 7	Périodicité de l'assemblée générale, et personne habilitée à la convoquer
Article 9	Forme et contenu de la convocation de l'assemblée générale

Article 10	Ajout des questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale
Article 11	Documents à notifier avec l'ordre du jour
Article 13	Modalité et forme pour la validité d'une décision de l'assemblée générale
Article 14	Forme et contenu de la feuille de présence
Article 15	Election de l'organe dirigeant de l'assemblée générale
Article 16	Modalité du décompte de voix lors des votes
Article 17	Forme et contenu du procès verbal
Article 18	Délais d'opposition et destinataires des décisions du procès verbal
Article 22	Fonctionnement du conseil syndical
Article 27	Assistance au conseil syndical
Article 29	Contrat de mandat du syndic
Article 35	Versements qui peuvent être demandés aux copropriétaires par le syndic

C Qu'est ce que le syndicat des copropriétaires :

- ▶ Il s'agit simplement de tous les copropriétaires. Sa mission est de veiller à la conservation et à l'entretien de l'immeuble.
- ▶ Le syndicat des copropriétaires est également doté d'une personnalité juridique. Autrement dit, il peut agir en justice (ex: contre un débiteur, un fournisseur, etc.).
- ▶ Le syndicat des copropriétaires est le seul, en assemblée générale, à pouvoir prendre toutes les décisions nécessaires à la vie de l'immeuble (mais il peut mandater le conseil syndical pour une ou des missions précises).
- ▶ Le syndicat des copropriétaires désigne un syndic qui sera chargé d'assurer la gestion de la copropriété et de le représenter vis à vis des tiers (en qualité de mandataire).
- ▶ Le syndicat de copropriétaires désigne en assemblée générale un conseil syndical de plusieurs copropriétaires volontaires pour assister et contrôler la gestion du syndic. (Cf. P14)
- ▶ Cette liste est non exhaustive.



Le fonctionnement financier d'une copropriété

Au-delà de la réglementation et du règlement de copropriété, pour qu'une copropriété fonctionne, il existe un décret comptable spécifique aux copropriétés. Ce décret vise à cadrer le fonctionnement comptable et financier de la copropriété, et s'applique à toutes les copropriétés.

Pour fonctionner, une copropriété a besoin de fonds. Lorsque vous avez acheté, on a dû vous expliquer que l'on vous demandera :

- ▶ Un appel pour avance permanente de trésorerie (qui doit être prévu par votre règlement de copropriété),
- ▶ Des appels provisionnels de charges (pour l'administration et l'entretien de votre copropriété),
- ▶ Éventuellement des appels de fond pour réaliser des travaux votés lors des Assemblée Générale.

D Les charges de copropriété

A présent que vous êtes copropriétaire, vous allez participer directement aux dépenses de copropriété.

4 Définition

Selon l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, pour le fonctionnement de la copropriété, son entretien, sa gestion, le syndicat des copropriétaires vote chaque année en assemblée générale un budget prévisionnel pour les dépenses à venir. A ce titre, chacun des copropriétaires assume une partie de ces dépenses, en proportion de ses millièmes, ce sont les **charges de copropriété**.

5 Fonctionnement

- ▶ Les charges de copropriété sont appelées à chacun des copropriétaires sous forme de provisions égales au quart du budget voté (attention toutefois ces modalités peuvent être différentes si l'assemblée générale le décide). Ces provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre (sauf si l'assemblée générale en a décidé autrement).



- ▶ Selon la loi du 10 juillet 1965, il existe **4 catégories de charges** :
- **Les charges générales** sont relatives «à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble» (article 10). Elles couvrent les dépenses d'entretien du gros œuvre, frais d'éclairage et de nettoyage des parties communes, frais de gestion, assurance, procédures, gardiennage et impôt.
 - **Les charges spéciales**, certaines des charges générales peuvent devenir des **charges spéciales** à chaque bâtiment si le règlement de copropriété le prévoit.
 - **Les charges d'équipement ou services**, il s'agit par exemple des charges ascenseurs ou chauffage.
 - **Les charges de travaux d'amélioration.**

€ Le budget prévisionnel

- ▶ Pour fonctionner et être entretenue, la copropriété réalise des dépenses et règle des factures (pour éclairer les parties communes, nettoyer les halls et escaliers, faire de petites réparations, etc.). Pour couvrir les dépenses de l'exercice à venir de la copropriété chaque année l'assemblée générale vote un budget prévisionnel.
- ▶ C'est à partir de ce budget, et en fonction de vos millièmes, que sont calculés vos appels de fonds provisionnels pour vos charges.

Attention, en fin d'exercice, il peut exister une différence entre le budget prévisionnel (et donc les provisions que vous avez réglées durant l'exercice) et les dépenses effectives de la copropriété sur l'exercice (le réalisé).

En fonction de cette différence positive ou négative, des dépenses des différents postes, et des consommations individuelles d'eau, le syndic procédera à une **régularisation des charges**.

IV

Le fonctionnement d'une copropriété

On ne peut pas parler de copropriété et de son fonctionnement sans présenter les trois organes qui en sont les piliers :

- ▶ **Le syndic**, qui assure la gestion du syndicat des copropriétaires et qui en est le mandataire.
- ▶ **Le conseil syndical**, qui est composé de copropriétaires élus en assemblée générale pour contrôler la gestion du syndic et l'assister.
- ▶ **Et enfin, l'organe le plus important est l'assemblée générale**, qui prend toutes les décisions relatives au bon fonctionnement et à l'entretien de la copropriété, et qui se réunit au moins une fois par an.

F Le syndic

Le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires. Dans la pratique, cela signifie qu'il est le gestionnaire de la copropriété et qu'il représente celle-ci vis à vis des tiers. Il existe deux types de syndic, **les syndics professionnels** (qui, comme leur nom l'indique sont des professionnels) et les syndics non professionnels (un copropriétaire, désigné syndic dans sa copropriété).

6 La fonction du syndic

Qu'il soit professionnel ou non, pour remplir sa fonction vis-à-vis des syndicats de copropriétaires, un syndic a des obligations (conformément à l'article 18 du 10/07/1965). Ainsi il doit :

- ▶ **Faire respecter le règlement de copropriété**, ainsi que les décisions votées en assemblée générale,
- ▶ **Veiller à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à son administration,**
- ▶ **Établir et tenir un carnet d'entretien de l'immeuble,**
- ▶ **Construire un budget prévisionnel du syndicat** et le soumettre au vote de l'assemblée générale et tenir pour chaque syndicat, une comptabilité séparée,

- ▶ **Soumettre, lors de sa première désignation, et au moins tous les 3 ans, au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des équipements communs,**
- ▶ **Ouvrir un compte séparé au nom du syndicat et représenter le syndicat dans tous les actes civils et cas de contentieux.**

7 Le contrat de syndic

Le syndic doit soumettre **un contrat de gestion** (parfois appelé «mandat de gestion») à l'assemblée générale qui détermine ses honoraires. Ce contrat doit être détaillé et validé en assemblée générale pour être valable. Il doit contenir aussi :

- ▶ **Les honoraires détaillés** : en pratique ils se composent de deux parties (gestion courante, prestations particulières et privatives). Il convient d'être particulièrement vigilant sur la partie des prestations particulières.

Attention, pour la plupart d'entre vous, vous aurez à faire à un syndic professionnel. Ce dernier est soumis à certaines obligations de par son statut de professionnel :

- ▶ **Il ne peut exercer sans être titulaire d'une carte de gestion** (délivrée par la préfecture pour 10 ans).
- ▶ **Il doit avoir une «garantie financière»** (pour garantir les fonds des syndicats de copropriétaires qu'il gère).
- ▶ **Il a l'obligation d'avoir une assurance** concernant sa responsabilité civile professionnelle.

- ▶ **La durée du mandat du syndic** qui ne peut pas dépasser 3 ans (mais il peut être renouvelé). Un mandat d'une durée d'un an est conseillé. Il faudra veiller à ce qu'une période de préavis soit prévue dans son contrat. Le nombre de visites de l'immeuble doit être précisé (mensuelle ou trimestrielle...) avec la présence d'un membre du conseil syndical.

G Le conseil syndical

Il s'agit d'un des organes essentiels au bon fonctionnement de votre copropriété.

- ▶ Le conseil syndical est obligatoire depuis le 31 décembre 1985 (même si l'assemblée générale peut y renoncer à la double majorité (art 26)). **Une copropriété ne pourra fonctionner correctement sans son conseil syndical.**

- ▶ Tout copropriétaire peut être membre du conseil syndical, sauf un concubin non copropriétaire et sauf, bien entendu le syndic, son conjoint, ses ascendants, ses descendants et ses préposés (gardien..).
- ▶ Les membres du conseil syndical sont désignés lors de l'assemblée générale à la majorité de l'art 25.
- ▶ C'est en général l'assemblée générale qui fixe cette durée du mandat sauf si le règlement de copropriété le prévoit autrement.
- ▶ Le mandat ne peut pas dépasser les 3 ans mais il peut être renouvelé.

Il convient de vous impliquer activement dans la vie de votre copropriété en faisant partie du conseil syndical afin d'assurer la bonne gestion de votre résidence.

8 Sa fonction :

Le rôle du conseil syndical est de contrôler et d'assister le syndic dans le cadre de sa gestion :

- ▶ **Il a un droit de regard permanent sur la gestion et les comptes du syndic** (art 21 de la loi du 10/07/1965).
- ▶ **Il peut interroger le syndic et lui demander copie de tous les documents intéressants la copropriété** et il peut également examiner et contrôler toutes les pièces qu'il souhaite.
- ▶ **L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.**
- ▶ **Il rend compte à l'assemblée générale chaque année, de l'exécution de sa mission** (sous forme d'un rapport moral écrit joint à la convocation de l'assemblée générale).
- ▶ **Il doit pouvoir obtenir une copie du bordereau des transmissions des archives du syndicat en cas de changement du syndic.**
- ▶ **Le conseil syndical doit être associé à l'élaboration du budget prévisionnel.**
- ▶ **Il est impérativement saisi par le syndic** concernant les sommes pour lesquelles l'assemblée générale a fixé un seuil pour lequel sa consultation est obligatoire, etc.
- ▶ **Il peut se faire donner un mandat précis par l'assemblée générale** pour choisir une entreprise, un architecte, un avocat, etc (art 25).
- ▶ **Il a l'obligation d'élire un ou une président(e). Ce sont les membres du conseil syndical qui élisent un de leurs membres à ce poste et non l'assemblée générale.**
- ▶ **Il peut demander au syndic par lettre AR de son président (mise en demeure) la convocation d'une AG en cas de refus ou de silence.** Le président du conseil syndical est donc habilité à convoquer l'assemblée générale.

LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Attention, les règles de fonctionnement du conseil syndical sont déterminées, soit par votre règlement de copropriété, soit par l'assemblée générale ; si rien n'est prévu, il faudra les voter en AG pour assurer le bon fonctionnement du conseil syndical (à la majorité de l'art 24, majorité simple).

- ▶ Le conseil syndical n'a pas le droit d'être rémunéré, mais les dépenses de fonctionnement peuvent être remboursées (déplacement, téléphone, timbres...) sur présentation de justificatifs.
- ▶ Le conseil syndical peut se faire assister de toute personne physique ou morale de son choix (auditeur de compte, association...). Les dépenses liées à cette assistance sont des dépenses d'administration et n'ont pas besoin de faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale; elles doivent être incluses au budget (article 27 du décret du 17/03/1967).

9 Le président du conseil syndical

C'est le conseil syndical qui procède à l'élection de son ou sa président(e) parmi ses membres, et non l'assemblée générale.

Dans la pratique, le président du conseil syndical fait le lien entre le conseil syndical et le syndic mais la loi lui fixe deux attributions :

- ▶ La possibilité de convoquer une assemblée générale si des copropriétaires représentent au moins $\frac{1}{4}$ des tantièmes de la copropriété ou si le conseil syndical le demande au syndic et celui-ci ne le fait pas (en cas de refus ou silence après mise en demeure). Le règlement de copropriété peut prévoir également la possibilité que le président puisse convoquer l'assemblée générale en cas de «vacance du syndic» (décès, démission).
- ▶ La possibilité d'engager une action judiciaire (art 18-2) contre l'ancien syndic pour récupérer les fonds et les archives dans le cas où le nouveau syndic ne le ferait pas.

H L'assemblée générale

- ▶ L'assemblée générale est l'un des organes et le pilier de la copropriété.
- ▶ C'est en fait l'ensemble des copropriétaires qui se rencontre pour prendre toutes les décisions relatives au syndicat des copropriétaires comme par exemple :
 - L'élection du syndic,
 - Le vote du budget,
 - L'approbation des comptes,



- Le vote des travaux hors entretien courant, qui doivent faire l'objet d'une décision particulière et qui ne sont pas comptabilisés dans le budget courant

L'assemblée générale est le seul organe décisionnaire pour le fonctionnement de la copropriété d'où l'importance d'y participer.

Il existe deux types d'assemblées générales.

10 L'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) :

Elle se déroule tous les ans **obligatoirement** afin de voter le budget prévisionnel.

Selon l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, «l'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel doit se réunir **dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable**».

11 L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) :

L'assemblée générale extraordinaire est tenue à **n'importe quel moment de l'année** et n'est **pas limitée en nombre**, elle vient en **complément à l'AGO**, et peut être convoquée à l'initiative :

- du syndic,
- du conseil syndical,
- des copropriétaires (représentant plus de 25% des millièmes).

V

L'assemblée générale, de sa préparation à l'envoi du procès verbal

I L'assemblée générale : Comment bien la préparer ?

Pour la validité et le bon déroulement d'une assemblée générale, il faut respecter les étapes qui la précèdent, à savoir :

- ▶ **Le syndic** doit préparer l'ordre du jour **en concertation avec le conseil syndical**.
- ▶ **Le syndic** doit prendre en compte les questions que les copropriétaires veulent inscrire à l'ordre du jour (article 10 du décret).
- ▶ Les copropriétaires qui le souhaitent doivent envoyer la ou les questions qu'ils veulent inscrire à l'ordre du jour **au syndic, par lettre RAR, avant que la convocation ne soit prête à l'envoi (le texte de la question doit être rédigé par le copropriétaire)**. Si **le syndic** n'a pas reçu dans les temps cette question à inscrire à l'ordre du jour, **il devra l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale**.

12 Que devez vous vérifier lorsque vous recevez votre convocation d'assemblée générale ?

Certains documents doivent être joints à la convocation d'assemblée générale sous peine d'annulation de celle-ci. Ainsi, le syndic doit joindre obligatoirement à la convocation :

- ▶ Depuis le 1^{er} janvier 2007, **les 5 annexes comptables**. Il s'agit de la situation financière de votre copropriété de l'année clôturée (leurs absences dans la convocation entraînent la nullité de la résolution).
- ▶ **Les devis**, en cas de mise en concurrence (article 21 de la loi),
- ▶ **Le(s) contrat (s) de syndic complet(s)**.



Attention, vérifiez bien que votre Syndic effectue les mises en concurrence des contrats et devis envisagés, afin de permettre une meilleure maîtrise des charges.

13 L'envoi de la convocation d'assemblée générale

Voici les obligations légales concernant l'envoi de la convocation d'assemblée générale :

c. DÉLAIS :

- ▶ Si le règlement de copropriété n'a pas prévu de délai plus long, c'est **un délai de 21 jours minimum** qui s'impose.
- ▶ Il faut 21 jours entiers, du lendemain de la première présentation du facteur (si envoi par RAR), à la veille de l'assemblée générale.

d. MODES DE DIFFUSION :

- ▶ **Lettre recommandée avec accusé réception**,
- ▶ **Ou contre émargement** (à savoir, qu'il faudra faire un affichage dans les parties communes, au préalable pour en informer les copropriétaires),
- ▶ **Ou par télécopies avec récépissé** (depuis le 1^{er} avril 2007).

J Comment se déroule une assemblée générale ?

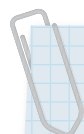
14 La feuille de présence :

- ▶ Au début de chaque assemblée générale, **le syndic** doit faire signer ou émarger la feuille de présence par chaque copropriétaire entrant en séance.
- ▶ Le copropriétaire se doit de vérifier, modifier ou compléter les informations le concernant si besoin.
- ▶ Le syndic devra, par la suite, systématiquement mettre à jour sa liste des copropriétaires.

15 Les mandats (ou pouvoirs) :

- ▶ Lorsque vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée générale, vous avez la possibilité de «mandater» une personne de votre choix pour vous représenter.

- ▶ Selon l'article 22 de la loi, «**Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat ...**», on lui donne un pouvoir de voter à sa place.
- ▶ Le mandat est **systématiquement joint à la convocation** de l'assemblée générale.
- ▶ Le mandataire **peut être ou non membre du syndicat des copropriétaires**. Par ailleurs, **un tiers peut représenter le copropriétaire** (parent, locataire, professionnel du droit ...).
- ▶ Cependant, la loi **interdit de donner pouvoir : au syndic, son conjoint ou préposés, au gardien**.
- ▶ Un mandataire **ne peut recevoir plus de 3 pouvoirs, SAUF SI** le total des voix des pouvoirs récoltés (cumul des pouvoirs + voix du mandataire) **n'excède pas 5% des voix du syndicat des copropriétaires**.
- ▶ Avant émargement, un mandataire peut se dessaisir de certains de ses pouvoirs et les redistribuer.



Le pouvoir permet de **compenser l'absentéisme** et donne la possibilité à un copropriétaire ne pouvant pas assister à l'assemblée générale, de se faire représenter. Il peut donner des consignes de vote.

- ▶ Lorsque le Syndic reçoit, avant l'assemblée générale, des mandats non nominativement attribués, nous vous conseillons vivement que ce soit le président de séance qui se charge de les répartir en respectant les conditions énoncées précédemment.

16 La désignation du bureau de séance : les différents acteurs

Au début de l'Assemblée générale, vous allez désigner le bureau de séance en charge de la tenue et du bon fonctionnement de l'assemblée générale.

e. LE PRÉSIDENT DE SÉANCE :

- ▶ Il doit **assurer le bon fonctionnement de l'Assemblée générale**,
- ▶ Il doit **diriger les débats**,
- ▶ Il veille au **respect de l'ordre du jour**,
- ▶ Il **déclare l'ouverture et la fin de la séance**.

f. LES SCRUTATEURS :

Ils sont chargés de **décompter les votes et doivent signer le procès-verbal à la fin de l'Assemblée générale après vérification**.

g. LE SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Il a un rôle **purement administratif**, il **rédige le procès verbal de façon sincère et véritable**. En général, c'est le **Syndic** qui est le secrétaire de séance (**attention en cas de changement de Syndic**).

17 Les règles de majorité

Pour la prise de décision en **Assemblée générale**, il est procédé à des votes selon des règles de majorité précises. Il existe plusieurs majorités requises qui varient selon les décisions à prendre. Voici un tableau récapitulatif de ces majorités.

Majorités	Application	Exemples
Majorité simple Article 24	Majorité des présents et représentés. On calcule seulement les voix des copropriétaires présents ou représentés sans tenir compte des abstentionnistes	Il y a 700/1000èmes présents et représentés et les «pour» représentent 300 millièmes, 250 millièmes pour les «contre» et 150 millièmes pour les abstentions. Il y a plus de «pour» que de «contre», la résolution est adoptée.
Majorité absolue Article 25	Elle est calculée sur la totalité des voix des copropriétaires composant le syndicat (peu importe le nombre de présents et représentés)	Sur 1000/1000èmes, il faudra 500 + 1 doit 501 / 1000ème
Double majorité Article 26	Il faut recueillir 2/3 du nombre total des millièmes ET la majorité du nombre total des copropriétaires.	Sur 1000/1000ème, et une copropriété de 12 copropriétaires, il faudra 667/1000ème «pour» et 7 copropriétaires «pour»
Unanimité	Il s'agit de tous les copropriétaires de l'immeuble, qu'ils soient présents, représentés ou même absents.	La totalité des tantièmes vote «pour».

VI

Informations et conseils pour les nouvelles copropriétés



ATTENTION, le procès-verbal doit obligatoirement faire apparaître :

- ▶ L'ensemble des résolutions votées lors de l'assemblée générale,
- ▶ Les noms et le nombre des millièmes des opposants et abstentionnistes pour chaque résolution,
- ▶ Le résultat de chaque vote,
- ▶ Les réserves émises par l'un ou l'autre des copropriétaires sur la régularité des votes
- ▶ Le texte de l'article 42 de la loi concernant les délais de contestation, comme prévu à l'article 18 du décret

K Et après l'assemblée générale : le procès verbal

- ▶ Il s'agit d'une pièce essentielle de la vie de la copropriété car il authentifie tous les débats.
- ▶ L'envoi du procès-verbal doit se faire **dans les 2 mois suivant l'Assemblée générale**.
- ▶ Il doit être **obligatoirement adressé en lettre RAR aux copropriétaires absents et opposants**.

Attention, dans la plupart des cas, le Syndic envoie le procès-verbal en lettre RAR à tous les copropriétaires, ce qui engendre des frais inutiles.

L Les premiers acteurs des nouvelles copropriétés :

18 Le promoteur

Quelques informations

- ▶ C'est lui qui investit pour faire construire l'immeuble et qui met en vente les appartements.
- ▶ C'est lui qui choisit, provisoirement jusqu'à la première Assemblée générale, le premier syndic pour s'occuper de la gestion de l'immeuble dès que le premier appartement est vendu.
- ▶ Il est tenu de respecter ses engagements par rapport aux contrats de vente des appartements.

19 Le syndic

- ▶ Dans le cas d'un nouvel immeuble, un Syndic provisoire est désigné par le promoteur jusqu'à la première assemblée générale, comme évoqué plus haut.
- ▶ Le mandat de ce Syndic sera proposé à l'ordre du jour de cette première assemblée générale (**attention le mandat proposé est parfois d'une durée de 3 ans, il est conseillé de le ramener à 1 an afin de pouvoir en changer en cas d'insatisfaction**).
- ▶ Dans la pratique, les copropriétaires n'ont pas vraiment le choix du Syndic lors de cette première assemblée générale. **En effet ils n'ont pas pu faire mettre à l'ordre du jour une autre proposition de syndic et son contrat.**

M Les premières étapes de la vie du nouveau syndicat des copropriétaires : La première Assemblée générale, les garanties et réserves lors de la livraison de la copropriété

Il s'agit du premier acte de vie du syndicat des copropriétaires où seront prises ses premières décisions.

20 La transition : du promoteur au syndicat des copropriétaires

- ▶ La première Assemblée générale est une étape importante du transfert de propriété et de responsabilité de l'immeuble.
- ▶ C'est là que vont se décider certains points relatifs à la mise en route du fonctionnement du syndicat des copropriétaires, comme la désignation du syndic, l'élection du conseil syndical, le budget, les contrats (choix de contrat d'entretien ou transfert de contrat du promoteur au syndicat des copropriétaires), etc.
- ▶ **A présent, votre copropriété est entre vos mains.**

21 Les questions à l'ordre du jour

Voici quelques unes des questions importantes que vous trouverez à l'ordre du jour de votre première assemblée générale :

- ▶ Désignation du syndic,
- ▶ Vote du budget,
- ▶ Seuils de consultation du conseil syndical et de mise en concurrence des contrats et devis,
- ▶ Élection des membres du conseil syndical,
- ▶ Décisions quant à certains contrats d'entretien (compteurs d'eau, ascenseurs par exemple) que le promoteur aura peut être conclus initialement et qui seront transférés au syndicat des copropriétaires.
- ▶ Éventuelles questions diverses relatives au fonctionnement de la copropriété...

N Quelques informations sur la question de la livraison de la copropriété : les garanties et réserves

Lors de votre première assemblée générale, il y aura forcément des questions des copropriétaires concernant les réserves relatives à la livraison de votre copropriété, mais elles ne feront pas l'objet de votes. Le promoteur sera présent, alors n'hésitez pas à poser vos questions, une fois les résolutions portant à vote traitées.

22 Les diverses garanties

Lorsque vous achetez dans une copropriété nouvelle, il existe diverses garanties pour les copropriétaires et la copropriété :

- ▶ **La garantie de parfait achèvement** : 1 an de garantie qui couvre les malfaçons et les réserves identifiées dans le procès-verbal de livraison.
- ▶ **La garantie biennale** : 2 ans de garantie de bon fonctionnement.
- ▶ **La garantie décennale** : 10 ans de garantie qui couvre les dommages compromettant la solidité des bâtiments. Pour ce qui concerne les parties communes, les copropriétaires doivent s'adresser au syndic pour mettre en jeu les garanties.



Attention aux contrats pour lesquels vous aller vous engager, et notamment sur leur durée, il faut laisser la possibilité au syndicat des copropriétaires de les négocier si besoin.



Nous vous conseillons vivement la présence du conseil syndical lors de cette visite, vous pouvez par exemple faire inscrire au procès verbal de l'assemblée générale que le conseil syndical soit associé à ce processus

23 La livraison des parties privatives

- ▶ Il s'agit de l'état des lieux de vos parties privatives pour la remise des clés par le promoteur. Si vous constatez des problèmes, vous pourrez alors les



lister sous forme de «réserves». Il est conseillé de venir à ce rendez-vous avec votre contrat de vente et vos plans. Ce rendez-vous a pour objectif que vous fassiez le tour de votre lot et que vous formuliez vos éventuelles remarques et réserves quant à la livraison de votre lot. Vos réserves seront consignées dans un procès verbal.

- ▶ Attention, en cas de malfaçons ou non conformité à l'intérieur de votre logement, vous devez contacter le promoteur et non pas le syndic.

24 La livraison des parties communes

- ▶ C'est le **Syndic** qui rencontrera le promoteur, en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires pour procéder à l'état des lieux des parties communes. C'est le rôle du **Syndic** d'effectuer cette visite, et de formuler les éventuelles réserves quant aux problèmes constatés dans les parties communes.

Conclusion

Votre première **Assemblée générale** est une étape essentielle dans la prise en main de votre copropriété. Les enjeux y sont importants pour la suite de la vie de celle-ci, comme par exemple pour les contrats d'entretien à choisir (attention donc à leur durée et leur coût).

Les **Assemblées générales** suivantes seront toutes aussi importantes. Vous serez en effet amenés, tous les ans, à prendre des décisions pour le quotidien de votre copropriété.

Vous allez voter chaque année (ainsi que lors de la première assemblée générale) un budget annuel de fonctionnement de la copropriété. Il devra être bien évalué, afin d'éviter les régularisations de charges importantes.

Une mauvaise maîtrise des charges et la sous évaluation du budget prévisionnel sont la source des impayés et de la dégradation de la copropriété.

Pour éviter ces défaillances, il est important d'être actif au sein de votre copropriété, au travers du **Conseil syndical**, car son rôle est d'assister et de contrôler la gestion du **Syndic**. C'est d'ailleurs ce dernier qui pourra vous apporter certains éclairages quant à l'approbation des comptes en assemblée générale.

Pour finir, et afin de préserver au mieux les intérêts du syndicat des copropriétaires, il est recommandé de ne jamais donner quitus au Syndic car :

- ▶ il ne s'agit en aucun cas d'une obligation (cela ne figure pas dans la loi du 10 juillet 1965), contrairement à l'approbation des comptes.
- ▶ refuser le quitus vous permettra de protéger le syndicat des copropriétaires en cas d'erreur de gestion du syndic. Vous pourrez revenir sur ses erreurs et engager si nécessaire la responsabilité civile professionnelle du syndic.

Pour plus de renseignements, n'hésitez pas à prendre contact avec l'unité Habitat de la Ville de Cergy, les copropriétés voisines, les lieux de rencontre de votre quartier et les associations implantées sur votre secteur géographique.

