

Syndic

Le syndic peut être un copropriétaire bénévole ou un professionnel. Il est désigné par le syndicat de copropriétaires, en assemblée générale, après mise en concurrence de plusieurs syndics par le conseil syndical. Cette mise en concurrence n'est pas obligatoire lorsque la copropriété a décidé de ne pas mettre en place de conseil syndical ou lorsqu'il est impossible de mettre en concurrence plusieurs syndics du fait du marché local.

Un contrat conforme au modèle-type fixe les conditions d'exécution de ses missions, sa rémunération et la durée de son mandat (trois ans maximum). Un même syndic peut être désigné plusieurs fois.

Le syndic exécute les décisions prises en assemblée générale et assure la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'immeuble sous le contrôle du conseil syndical.

Dans certains cas, il est possible de révoquer le syndic en cours de mandat.



**L'ADIL vous aide à bâtir votre projet :
consultez-la !**

Ses conseils sont gratuits et indépendants
de tout acte commercial.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Construisez votre projet avec votre ADIL.

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL

Tél : 08 20 16 75 00 (0,12 €/min.) ou www.anil.org

Les acteurs de la copropriété



Qui fait quoi ?

L'ADIL vous conseille,
consultez-la !

EDITION ANIL - JANVIER 2015



ADIL/AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

La copropriété est l'organisation d'un ou plusieurs immeubles, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et divisée en lots.

Un règlement de copropriété fixe l'ensemble des règles d'organisation et de fonctionnement. Il précise les droits et les obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

Chaque copropriétaire dispose d'un ou plusieurs lots privatifs et d'une quote-part des parties communes.

La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés.

Le fonctionnement de la copropriété repose sur :

- Le syndicat de copropriétaires
- Le conseil syndical
- Le syndic
- L'assemblée générale

Syndicat de copropriétaires

Composé de l'ensemble des copropriétaires sans exception, le syndicat de copropriétaires est doté d'une personnalité juridique propre avec des droits et des obligations.

Le syndicat de copropriété administre les parties communes, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Il peut voir sa responsabilité engagée.

Il se réunit en assemblée générale, au moins une fois par an pour prendre les décisions indispensables à la gestion de l'immeuble, élire les membres du conseil syndical et désigner le syndic (cf. dépliant dédié à l'assemblée générale).

Lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments, la création d'un syndicat secondaire pour gérer un bâtiment déterminé au sein du syndicat principal peut être décidée.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par le syndic qui exécute notamment les décisions prises en assemblée générale.

Assemblée générale

C'est l'instance qui réunit l'ensemble des copropriétaires, au cours de laquelle les décisions sont prises au nom du syndicat de copropriétaires.

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an pour prendre les décisions relatives à la gestion de l'immeuble : vote du budget, approbation des comptes, choix du syndic, entretien, chauffage, recouvrement des créances, etc. Elle désigne les membres du conseil syndical.

La réunion d'assemblée générale des copropriétaires est habituellement à l'initiative du syndic.

Chaque copropriétaire y est convoqué individuellement. Tout copropriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Il est important et de l'intérêt de chaque copropriétaire d'y participer.



Conseil syndical

Composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale, le conseil syndical a un rôle consultatif. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il rend compte de sa mission à l'assemblée générale annuelle.

Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Ils sont élus pour une durée maximale de trois ans et leur mandat peut être renouvelé.

Le conseil syndical désigne son président parmi ses membres. Celui-ci a le pouvoir de convoquer l'assemblée générale dans certains cas (ex : carence du syndic).

C'est le règlement de copropriété ou, à défaut, l'assemblée générale qui fixe l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical. Dans certains cas, il peut se voir confier d'autres missions ou délégations pour une durée déterminée.

Le conseil syndical n'a pas de personnalité morale, il ne peut donc pas participer à des actions en justice, ni voir sa responsabilité engagée à l'égard de la copropriété. Néanmoins, la responsabilité de ses membres peut être engagée à titre individuel en cas de faute grave.

L'assemblée générale a la possibilité de ne pas instituer de conseil syndical.



Avant de vous engager, consultez votre ADIL : vous y trouverez un conseil complet, neutre et gratuit !