

Les huissiers vous donnent des clés

VENEZIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE



Venezia & Associés réunit trois Offices d'Huissiers de justice en Ile de France et un réseau de partenaires garantissant le maillage territorial.

Qualifiés Commissaires de justice, profession issue de la fusion des Huissiers de Justice et des commissaires-priseurs judiciaires.

Certification ISO 9001 : 2015 en 2018 renouvelée en 2021.

Notre volonté est de créer de la valeur partagée dans une relation sereine d'écoute et de dialogue.

VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

A la joie de devenir copropriétaire succèdent parfois au fil du temps les désagréments de la gestion commune d'un bien : impayé des charges par un copropriétaire grincheux ou en situation financière difficile, frustration d'une décision votée en assemblée générale mais qui crée des tensions, plainte contre la gestion d'un syndic jugé inefficace et trop coûteuse... Bref, pas facile tous les jours de vivre heureux en copropriété.

Pour faciliter la gestion des immeubles, le législateur n'a eu de cesse d'améliorer les textes qui régissent l'organisation d'une gestion commune centrée autour d'un syndic d'immeuble.

Dernière en date, la réforme de la copropriété prévue par la loi Elan (ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019), entrée en vigueur en 2020 et qui redéfinit la gouvernance des immeubles en contribuant à une plus grande transparence de la gestion des syndics.

Comment fonctionne une copropriété ?

La gestion courante est assurée par un syndic désigné lors d'une assemblée générale. Ce dernier assure la gestion comptable (calcul des charges et recouvrement) mais aussi technique (établissement de devis, suivi des travaux votés, etc). Chaque année, il rend compte de sa gestion lors d'une assemblée

générale qui réunit tous les copropriétaires. Il s'appuie sur un règlement de copropriété qui fixe toutes les règles et pratiques à respecter dans l'immeuble. Le vote en Assemblée Générale se fait selon différents niveaux de majorité selon le type de sujet soumis. Chaque copropriétaire dispose d'un droit de vote fonction du nombre de millièmes qu'il possède dans le bâtiment.

Le syndic n'agit pas seul. Lors de l'assemblée générale est aussi élu un collège de copropriétaires appelé "conseil syndical" avec une double mission : contrôler la gestion du syndic et assurer un lien entre les copropriétaires et le syndic.

Si faire appel à un professionnel de la gestion est très largement généralisé, il existe toutefois des alternatives.

Le syndic bénévole

La loi précise que chaque copropriété doit avoir un syndic qui administre et gère l'immeuble. Mais le syndic peut tout à fait être choisi à titre bénévole parmi les copropriétaires. Son mandat est de 3 ans et peut être renouvelé lors de l'AG.

Au-delà de cette solution très utilisée dans les petites copropriétés, il existe deux autres formules de gestion collective très méconnues : les AFL et les AFUL.



Les huissiers vous donnent des clés

Les AFL (Association Foncière Libre)

L'AFL est régie initialement par une ordonnance du 1^{er} juillet 2004 modifiée. On retrouve de nombreux décrets d'application dans le code d'urbanisme.

Cette forme de gestion collective est particulièrement adaptée aux zones pavillonnaires comprenant des équipements collectifs communs. L'ASL, même si elle doit répondre dans son fonctionnement à toutes les obligations habituelles des associations, n'en reste pas moins une solution extrêmement souple et peu contraignante au plan réglementaire.

Contrairement aux copropriétés, L'Association Syndicale Libre, peu réglementée, bénéficie par exemple d'une grande liberté dans la rédaction de ses statuts. Ceux-ci définissent notamment les modalités d'organisation des AG, les droits de vote (généralement un lot égale un vote). Le rythme de convocation des AG est libre même si un rendez-vous annuel est conseillé.

Les AFUL (Association Foncière urbaine Libre)

L'AFUL fonctionne sur le même principe associatif que l'AFL mais est plutôt destinée aux zones urbaines et en particulier aux grands ensembles.

Tout comme l'ASL, l'Association Foncière urbaine Libre obéit aux principes fixés par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, et au Code de l'Urbanisme dans ses articles L322-1 à L322-11

Ses fonctions sont variées :

- Remembrer des parcelles, réaliser des travaux d'aménagement
- Construire et/ou entretenir des ouvrages d'intérêt collectif : garages, aires de jeux, espaces verts...
- Restaurer le patrimoine immobilier

A noter que dans les grands ensembles, la classique copropriété peut cohabiter avec une AFUL Cette dernière se charge de tous les équipements communs alors que la copropriété gère les équipements propres à chaque immeuble.

Conséquence : lors des AG d'une AFUL, les copropriétaires peuvent être représentés comme le fixe la loi ALUR, entrée en vigueur en 2014.

En résumé, même s'il existe des solutions alternatives à la gestion par un syndic professionnel, des copropriétaires tentés de reprendre en main la gestion de leur immeuble devront être bien conscient que l'on ne s'improvise pas syndic. Cela requiert des connaissances, un savoir-faire et surtout un élément crucial qui nous fait de plus en plus défaut.... du temps !

> FOCUS

Quelles différences entre tantièmes et millièmes ?

Le tantième est la part de la copropriété possédée par chacun des copropriétaires.

Les copropriétés étant divisées en millièmes de parts, on parle de « millièmes » : il s'agit en fait de tantièmes exprimés sous forme de mille.

Les tantièmes et millièmes permettent de déterminer les quotes-parts des parties communes attribuées à chaque copropriétaire. Ces proportions serviront ensuite à déterminer le poids du vote de chaque copropriétaire et calculer le montant des charges dues.

La création de nouveaux tantièmes est possible après vote en assemblée Générale dans trois cas : division d'un lot, vente d'une partie commune à un copropriétaire, réalisation de travaux.

La rectification des tantièmes est possible en cas d'erreur de calcul.

Le règlement de copropriété devra être modifié.

Les huissiers vous donnent des clés

Le casse-tête des règles de majorité et modalités de vote !

Lors des assemblées, chaque copropriétaire dispose d'un droit de vote en fonction de sa quote-part. Plus les tantièmes rattachés à un lot sont élevés, plus il disposera de voix.

La loi du 10 juillet 1965 prévoit différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre.

Majorité simple dite de l'article 24 :

Les POUR doivent être supérieurs aux CONTRE, les abstentions étant écartées.

Seuls votent les présents ou représentés.

Exemples : adoption budget prévisionnel, approbation annuelle des comptes, travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la prévention de la santé et la sécurité physique des occupants (suppression d'un vide-ordures pour raisons d'hygiène).

Majorité absolue dite de l'article 25 :

C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés et absents. Si la décision n'est pas adoptée, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut se prononcer immédiatement à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés).

Exemples : désignation et révocation du syndic ou du Conseil syndical, ravalement même s'il est imposé par l'administration, 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).

Double Majorité de l'article 26 :

C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents) totalisant **les deux tiers des voix**. Si la décision n'est pas votée, mais qu'elle recueille au moins l'approbation de la moitié des copropriétaires présents ou représentés, représentant au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède à un second vote à la majorité absolue.

Exemples : modification du règlement de copropriété, suppression du poste de concierge ou gardien.

L'unanimité :

Requiert 100% des suffrages de tous les copropriétaires sans exception.

Exemples : suppression d'un équipement collectif (ascenseur, chauffage), aliénation des parties communes, suppression du poste de concierge ou gardien lorsqu'il porte atteinte à la destination de l'immeuble en vertu du règlement de copropriété, la modification de la répartition des charges sauf en cas de travaux, d'actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'AG.

Lien possible :

loi du 10 juillet 1965 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>



Fabienne Laval

Commissaire de Justice associé
SCP VENEZIA & Associés
130 avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE Cedex
Tél : 06 11 78 97 36

