MODULE N°4

LA GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ

La copropriété est l'organisation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et divisée en lots. La gestion d'une copropriété est assurée par trois organes : le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical et le syndic.

SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES

C'est l'organe souverain qui se réunit chaque année en assemblée générale pour prendre toutes les décisions communes. Tous les copropriétaires en sont membres de droit.

MISSIONS :

Décider notamment :
- du budget prévisionnel
- des travaux de la copropriété
- des actes d'acquisition ou de vente de la copropriété
- de la souscription d'un prêt bancaire collectif
- du changement de syndic de copropriété
- des modifications du règlement de copropriété

LE SYNDIC

C'est mandataire, souvent professionnel, choisi par le syndicat des copropriétaires.

MISSIONS :

- Veiller au respect du règlement de copropriété
- Veiller à faire connaître et respecter les décisions prises en assemblée générale
- Assurer la bonne tenue de l'immeuble et sa gestion administrative
- Faire réaliser les réparations courantes et les travaux urgents nécessaires, veiller à l'approvisionnement en eau, électricité, gaz...
- Tenir la comptabilité et collecter les charges des copropriétaires

LE CONSEIL SYNDICAL

Il rassemble certains copropriétaires élus en assemblée générale.

MISSIONS :

- Contrôler la gestion du syndic de copropriété et notamment les points suivants :
  - Comptabilité du syndicat de copropriétaires
  - Répartition des dépenses
  - Conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les contrats
  - Élaboration du budget prévisionnel
- Être consulté pour toutes les questions concernant le syndicat de copropriétaires et assister le syndic dans le choix des travaux et entreprises

ACTIONS DES SYNDIC COOPÉRATIFS :

ACTIONS POUR PERMETTRE LE BON FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

- RELATION DE CONFIANCE ENTRE LE SYNDIC ET LES COPROPRIÉTAIRES
- PÉDAGOGIE SUR LA GESTION DE COPROPRIÉTÉ
- POSSIBILITÉ POUR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES D'INTÉGRER LA GOUVERNANCE DE LA COOP
- ADOPTION D'UNE VISION BUDGÉTAIRE À LONG TERME

EN CAS DE COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE

- ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTAIRES DANS LA REVENTE DE LEUR LOGEMENT
- RACHAT, RÉHABILITATION ET REVENTE DE LOGEMENTS
- REDRESSEMENT DES COMPTES

Une gouvernance harmonieuse du syndic, du conseil syndical et de l'ensemble des copropriétaires permet souvent le bon fonctionnement de la copropriété.

les COOP' HLM