

Comment ça marche ?

La copropriété, nous la vivons tous au jour le jour : vous comme copropriétaires et parfois membres d'un conseil syndical, nous comme syndic. Pourtant, des questions nous sont souvent posées, montrant que la copropriété, et sa vie de tous les jours, sont mal connues. Nous tenons pour évidentes des choses qui ne le sont pas toujours pour vous. D'où parfois certaines incompréhensions ou certains malentendus.

Nous avons donc pris le parti de traiter de quelques questions simples, qui nous sont souvent posées sur la copropriété, afin que chacun connaisse les quelques règles simples et indispensables pour éviter ces incompréhensions ou malentendus. Nous commencerons par les questions ayant trait à l'assemblée.

Il nous semble utile, avant d'aborder les questions liées à l'assemblée générale, de faire quelques rappels sur deux sujets importants en copropriété : le règlement de copropriété et le conseil syndical.

Le règlement de copropriété...

C'est le document de base qui régit la vie dans une copropriété. Il est établi par un notaire aidé souvent d'un géomètre, en collaboration avec les services juridiques du promoteur au moment de la construction de l'immeuble.

Sa rédaction initiale est très importante, d'autant que sa modification requiert des majorités difficiles à obtenir en assemblée générale, quand l'unanimité n'est pas nécessaire !

Il comprend l'état descriptif de division, c'est-à-dire la situation et la description de tous les lots de la copropriété. Il comprend également les tableaux de participation de chaque lot aux différentes catégories de charges.

Il comprend enfin les règles de fonctionnement de la copropriété, basées sur les dispositions des textes légaux régissant la copropriété (loi du 10 juillet 1965, décret du 17 mars 1967 notamment).

Ces règles de fonctionnement concernent aussi bien les modalités relatives à la tenue des assemblées générales, que celles relatives aux travaux privatifs, à la destination de l'immeuble, à l'utilisation des parties communes, ou même à la couleur des stores ou au modèle des paillassons.

Chaque copropriétaire doit détenir un exemplaire du règlement de copropriété, qui a dû lui être remis par son notaire, et devrait l'avoir lu. Lors de l'achat, il reconnaît d'ailleurs en avoir pris connaissance, et s'engage à le respecter.

Pour s'éviter bien des ennuis, chaque copropriétaire devrait s'y référer lorsqu'il se pose une question sur la vie de son

immeuble. La réponse s'y trouve souvent, ou renvoie au texte légal concerné. Que de problèmes et de conflits seraient évités si chacun connaissait son règlement de copropriété ...

Le conseil syndical...

Si vous souhaitez participer à la vie active de votre copropriété, nous ne saurions trop vous recommander de participer aux travaux du conseil syndical.

Pour cela, il faut que vous soyez élu par l'assemblée générale. Si vous souhaitez vous présenter, faites le savoir à votre gestionnaire, à un membre actuel du conseil syndical, ou présentez simplement votre candidature lors de l'assemblée générale. Attention toutefois au fait que certains règlements de copropriété prévoient des procédures spéciales pour soumettre sa candidature.

En entrant au conseil syndical, vous participerez à ses travaux, et vous aurez accès aux dossiers complets de la copropriété. Vous pourrez faire ainsi profiter les autres copropriétaires de vos connaissances per-

sonnelles sur les affaires touchant votre résidence.

Pour en savoir plus sur le conseil syndical, n'hésitez pas à relire notre Lettre n°20 de janvier 92, et à rencontrer les membres actuels de votre conseil syndical.

L'ordre du jour...

Il arrive que certains d'entre vous souhaitent qu'une question soit débattue en assemblée générale, mais ne savent pas comment s'y prendre. Si vous souhaitez le faire, mieux vaut vous y prendre à temps, pour éviter des frais inutiles à la copropriété.

Cela est d'autant plus facile que les assemblées se tiennent, en général, dans chaque immeuble, à la même période. Deux solutions s'offrent à vous.

Soit entrer en contact avec un membre du conseil syndical, afin que votre sujet soit étudié lors de la réunion qui préparera l'assemblée générale — nous préparons en effet l'ordre du jour en collaboration avec les conseils syndicaux —, soit en saisir le gestionnaire de votre copropriété, qui présentera votre requête au conseil au cours de la même réunion de préparation.

Sachez que si le sujet que vous entendez voir traiter nécessite des études ou des devis, il vaut mieux vous y prendre le plus tôt possible, en raison des délais de réalisation et de convocation des assemblées générales.

Si vous n'avez pas utilisé cette méthode, il vous reste un moyen de faire inscrire un point particulier à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Dès que vous recevez votre convocation (première présentation par la poste dans le cas du recommandé), vous disposez d'un

LOISELET ET DAIGREMONT AU SALON DE LA COPROPRIÉTÉ...

Le premier salon de la copropriété s'est déroulé du 22 au 24 septembre 1995 au CNIT, Loiselet & Daigremont a participé à cette manifestation, sur un stand où nous avons reçu clients et visiteurs présents sur le salon.

Notre Lettre d'information a été saluée par de nombreux visiteurs, et des échanges très cordiaux se sont déroulés sur le stand.

Nous avons répondu à de nombreuses questions sur la copropriété, les assemblées générales, le conseil syndical, les charges, les travaux, etc...

Nous avons également pris part aux tables rondes préparées par les organisateurs du salon. De nombreux participants, copropriétaires, conseillers syndicaux, professionnels, journalistes, ont pris part à ces discussions très intéressantes, qui ont débouché sur plusieurs propositions, et qui ont permis de faire un peu de pédagogie sur des sujets trop souvent mal connus.

Loiselet & Daigremont sera bien sûr présent au salon de la copropriété 1996 !

délai de six jours pour nous adresser une lettre recommandée avec AR nous demandant l'adjonction d'un point à l'ordre du jour.

Nous devons faire parvenir les additifs aux copropriétaires au plus tard cinq jours avant la tenue de l'assemblée.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette procédure coûte relativement cher à la copropriété, et que dans ce cas, c'est à vous qu'incombe la fourniture des éléments nécessaires à l'information des copropriétaires (texte de la résolution, devis, etc).

Deux raisons qui devraient vous inciter à utiliser les deux premières méthodes plutôt que la dernière, qui reste toutefois simple à utiliser et que nous ne négligeons pas.

Le bureau de l'assemblée...

Au début de chaque assemblée générale, un bureau de séance est nommé. Nous réclamons dans ce but des volontaires pour assurer les fonctions de président, d'assesseurs (ou scrutateurs) et de secrétaire.

Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, la fonction de président peut être assurée par tout copropriétaire ou même par un mandataire. Son rôle consiste à diriger les débats, faire voter les résolutions, donner...et parfois reprendre la parole.

Il vaut mieux que le président (ou la présidente) soit bien au fait de la vie de la copropriété. C'est pour cette raison que c'est souvent le président ou un membre du conseil syndical qui préside l'assemblée générale. Mais ce n'est pas une obligation.

En ce qui concerne les assesseurs, la loi prévoit que leur rôle est de vérifier la feuille de présence, de veiller à la régularité des débats et au bon décompte des votes.

Là encore, tout copropriétaire ou mandataire peut assurer la fonction d'assesseur ou de scrutateur.

La fonction de secrétaire nous est souvent dévolue, d'autant que la loi prévoit qu'il en est ainsi, sauf décision contraire de l'assemblée.

Le bureau est élu par l'assemblée, à la majorité simple des voix des copropriétaires présents et représentés.

Le procès-verbal...

Il est établi un procès-verbal des délibérations de l'assemblée. En ce qui concerne ce document, il y a tout d'abord lieu de rappeler que le procès-verbal n'est pas prévu pour retracer l'intégralité des débats qui ont eu lieu. Sa fonction est d'être un relevé de décisions, avec le texte des résolutions, le résultat des votes, et le nom des

personnes qui se sont opposées à la décision de l'assemblée et de celles qui se sont abstenues.

Les interventions de chaque participant n'ont donc pas à être retranscrites, sauf dit la loi, les réserves émises par un copropriétaire s'opposant ou s'abstenant, et uniquement sur la régularité des délibérations.

Il faut rappeler ensuite que le syndic n'est tenu de notifier le procès verbal (par lettre recommandée AR) qu'aux copropriétaires absents lors de l'assemblée, et à ceux qui ont voté contre le texte d'une résolution. Dans un souci de bonne information, nous avons pris pour habitude de diffuser le procès-verbal à l'ensemble des copropriétaires.

Nous disposons pour sa diffusion, d'un délai de deux mois après la tenue de l'assemblée générale.

Si après ce délai, vous n'avez pas reçu ce document, quelque chose d'anormal s'est produit.

Soit vous avez été oublié (cela arrive malheureusement quelquefois), soit nous rencontrons des difficultés de rédaction.

Nous ne diffusons en effet le procès verbal, qu'après en avoir reçu l'accord des membres du bureau de l'assemblée (président et scrutateurs). Nous rédigeons le compte-rendu, et nous l'adressons pour accord et signature aux personnes concernées.

Il arrive (là encore rarement) que le procès-verbal ne nous soit renvoyé que très tardivement, nous empêchant d'assurer une diffusion à bonne date, ou que nous ne soyons pas entièrement d'accord sur la rédaction de tel ou tel point du compte rendu, dans le cas de sujets particulièrement épineux.

Il peut s'en suivre une navette entre nous et le bureau, jusqu'à un accord complet. D'où les retards possibles qui relèvent heureusement de l'exception.

Dans ce cas, nous vous incitons à nous appeler, afin de vous expliquer les raisons du retard... ou de réparer l'oubli !

Les contestations...

Si, après réception du compte-rendu, vous n'êtes pas d'accord avec une décision de l'assemblée générale, sachez qu'il vous est possible, comme cela est mentionné sur tous les procès-verbaux, de contester les décisions prises. Il faut pour cela réunir quelques conditions.

Vous ne pouvez contester la décision que si vous étiez absent lors de l'assemblée, ou que vous avez voté contre la résolution incriminée.

Si vous avez voté pour ou si vous vous êtes abstenu, cette possibilité ne vous est pas offerte.

Il faut de plus que vous engagiez votre contestation dans les deux mois qui sui-

vent la réception du procès-verbal.

Il faut enfin que cette contestation soit présentée au tribunal de grande instance. La contestation, même dans les formes prévues par la loi, ne vous dispense en aucun cas des obligations prévues par l'assemblée.

Si par exemple des travaux ont été votés et que vous en contestez la décision, cela ne vous dispense pas du paiement des sommes correspondantes : seule une décision du juge, ou une décision contraire de l'assemblée pourra vous dispenser du paiement.

EN BREF ...

ACCORDS GOLD :

DE NOUVELLES SIGNATURES ...

Nous avons conclu de nouveaux avenants GOLD avec les sociétés SEDE (hygiène immobilière) et SCHLUMBERGER (comptage). Rappelons que ces accords prévoient des avantages à votre profit, notamment en matière de prix, de revalorisation, de services supplémentaires et de garanties de résultat.

Si ces sociétés interviennent dans votre copropriété, vous pouvez demander le texte de l'accord à votre gestionnaire.

RÈGLES D'OR DU PARTENAIRE
LOISELET & DAIGREMONT...

Ce code de bonne conduite des fournisseurs intervenant dans les copropriétés dont nous assurons la gestion, a d'ores et déjà été signé par plus de 250 entreprises.

PARIS TV CÂBLE a été la 200° entreprise à signer sur notre stand du salon de la copropriété. Un avenant GOLD est en préparation avec cette société.

TÉLÉPHONE : NUMÉROTATION À
10 CHIFFRES DANS MOINS D'UN AN !
C'est en octobre 1996 que sera mise en œuvre par FRANCE TELECOM la nouvelle numérotation à 10 chiffres. Tous les numéros parisiens devront, par exemple, être précédés du 01, et il n'existera plus de préfixe 16 entre Paris et la province.

Malheureusement, cette modification aura des conséquences dans les immeubles où il existe une télésurveillance.

Nous examinons dès aujourd'hui les modifications à apporter.

La Direction et l'ensemble des collaborateurs de Loiselet & Daigremont vous remercient de votre confiance et vous souhaitent une excellente année 1996.