

# SOMMAIRE

<b>JE PRÉPARE MON EXAMEN</b>	<b>3</b>
<b>1 PARTIE I : LA COPROPRIÉTÉ.</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 1   LA DÉCOUVERTE DE LA COPROPRIÉTÉ</b>	<b>11</b>
1. LA COPROPRIÉTÉ : DÉFINITION	11
QUELS SONT LES IMMEUBLES SOUMIS À LA COPROPRIÉTÉ	13
LES IMMEUBLES HORS DU CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :	23
LES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES	23
LES COPROPRIÉTÉS VERTICALES ET HORIZONTALES	26
2. LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ	28
LES AUTRES DOCUMENTS	31
CAS PARTICULIERS : LES ASL ET LES AFUL	39
RÉVISION ET ENTRAÎNEMENTS	40
<b>CHAPITRE 2   DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES</b>	<b>43</b>
1. LES DIFFÉRENTS DROITS SUR LES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.	44
PRINCIPE	46
LIMITES	46
2. LES OBLIGATIONS.	46
CHARGES GÉNÉRALES	47
CHARGES SPÉCIALES	47
3. LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES :	50
RÔLE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES	51
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT	53
4. LE CONSEIL SYNDICAL	57
RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL	57
FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL	58
<b>CHAPITRE 3   LE CONTRAT DE SYNDIC</b>	<b>61</b>
1. LE CHOIX DU SYNDIC	62
DÉSIGNATION DU SYNDIC	62
CONTENU DU CONTRAT ET RÉMUNÉRATION :	63
RÉVOCATION DU SYNDIC OU DÉMISSION :	63
MISSIONS ET RESPONSABILITÉS	65
2. ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE	67

## **2 PARTIE II : L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COPROPRIÉTÉ 71**

### **CHAPITRE 1 | CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 73**

1. LA CONVOCATION	73
CONVOCATION PAR LE SYNDIC	73
AUTRES CAS EN CAS DE DÉFECTION OU D'ABSENCE DE SYNDIC	74
2. FORMALISME DE LA CONVOCATION.	75
MODALITÉS	75
DÉLAIS	75
LES PERSONNES POUVANT ÊTRE CONVOQUÉES :	75
3. LE CONTENU DE LA CONVOCATION	76
LES MENTIONS OBLIGATOIRES	76
LES DOCUMENTS ANNEXES :	77

### **CHAPITRE 2 | LE DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 81**

1. LES FORMALITÉS ET L'ÉMARGEMENT	82
LA FEUILLE DE PRÉSENCE	82
LES REPRÉSENTATIONS DES COPROPRIÉTAIRES	82
LA COMPOSITION DU BUREAU.	83
2. LE DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :	84
LE DROIT DE VOTE	85
LES MAJORITÉS :	85
L'UNANIMITÉ :	88
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR	88
3. LE PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	89
LA RÉDACTION DU PV	90
L'INSCRIPTION AU REGISTRE DES PV	90
LA NOTIFICATION AUX COPROPRIÉTAIRES	90
4. CONSÉQUENCES DE LA NOTIFICATION DU PV ET CONTESTATIONS.	90

### **CHAPITRE 3 | LA GESTION ET LE SUIVI ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE 97**

1. LA TENUE DU CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE	97
CONTENU DU CARNET	97
ACTUALISATION	98
CONSULTATION	99
2. LE PERSONNEL DE LA COPROPRIÉTÉ	100
LES CATÉGORIES DE PERSONNELS	100
CONDITIONS DE TRAVAIL	101
SPÉCIFICITÉS DES STATUTS	103

3. GESTION COMPTABLE DE LA COPROPRIÉTÉ	103
LES OBLIGATIONS LÉGALES	103
COMPATIBILITÉ D'ENGAGEMENT	104
NOMENCLATURE DES COMPTES	105
LIVRES COMPTABLES	105
4. MISSIONS DU SYNDIC	106
LA TENUE DE COMPTES	106
LA PRÉSENTATION DES COMPTES À L'AG	106
LA REDDITION DES COMPTES	107
LE RECOUVREMENT DES CHARGES	108
<b>CHAPITRE 4   LES ACTIONS EN JUSTICE</b>	<b>119</b>
1. LES ACTIONS COLLECTIVES	119
CONDITIONS DES ACTIONS	119
LE RÔLE DU SYNDIC	120
2. LES ACTIONS INDIVIDUELLES	121
3. LES RÈGLES DE PROCÉDURES	121
LES JURIDICTIONS COMPÉTENTES	121
LES DÉLAIS DE PRESCRIPTION	122
LES FRAIS DE JUSTICE ET DOMMAGES INTÉRÊTS	123
<b>CHAPITRE 5   LES ARCHIVES DU SYNDICAT</b>	<b>125</b>
LE CONTENU DES ARCHIVES. LA LOI ALUR	125
LES DÉLAIS DE CONSERVATION	126
LA TRANSMISSION DES DOCUMENTS EN CAS DE CHANGEMENT DE SYNDIC	128
LES FRAIS DE CONSERVATION	129