

CORRIGE TEST

1°

Le syndic de copropriété, en charge des missions administratives et comptables, assure la gestion de l'immeuble. Cet organe essentiel de la copropriété est élu par les copropriétaires en assemblée générale. Or la loi prévoit qu'il incombe au syndic de convoquer les assemblées générales. Dans ce contexte, comment désigner le premier syndic ? Afin d'éviter toute collusion frauduleuse et garantir une concurrence nécessaire, la loi Alur encadre les modalités de nomination et d'exercice des fonctions du 1er syndic, ou « syndic provisoire ».

Une copropriété est un immeuble bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Afin d'assurer son bon fonctionnement, la loi impose la mise en place d'un syndic : cet organe de gestion administre la copropriété et assure la conservation de l'immeuble.

Toute copropriété, quel qu'en soit le nombre de lots, doit obligatoirement être dotée d'un syndic. Cette obligation légale trouve sa justification dans les faits : la gestion d'un immeuble possédé à plusieurs doit nécessairement être confiée à un organe unique. De ce fait, il ne peut y avoir de copropriété sans syndic.

Dans ces conditions, la nomination du 1er syndic doit intervenir au moment même où la copropriété est constituée. Aboutissement d'une construction, l'immeuble est considéré comme une copropriété à partir du jour où il est bâti, et dès lors qu'il devient la propriété de plusieurs personnes. En pratique, la copropriété naît dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), au moment de la livraison du 1er lot. Un syndic provisoire doit alors être en mesure d'accomplir son rôle.

En principe, le syndic est élu par les copropriétaires en assemblée générale. La durée de son mandat est librement déterminée, dans la limite de 3 ans renouvelable. Dans la mesure où il revient au syndic de convoquer l'assemblée générale, la nomination du premier syndic obéit nécessairement à une procédure dérogatoire.

La loi autorise plusieurs modes de désignation du syndic provisoire :

1. Le promoteur rédige le règlement de copropriété, dans lequel il insère une clause portant nomination du 1er syndic.
2. Les acheteurs sur plans autorisent le promoteur à désigner le syndic provisoire, par le biais d'une clause insérée au contrat de vente VEFA.
3. Le promoteur fait figurer le contrat de syndic provisoire au contrat de vente de chaque lot.

In fine, il revient au promoteur seul de choisir le 1er syndic et d'en négocier les termes contractuels de son mandat.

À noter : le promoteur fait parfois lui-même office de syndic provisoire.

Dans un délai de 12 mois à compter de la naissance de la copropriété, le syndic provisoire a l'obligation de convoquer une assemblée générale : à l'ordre du jour, le maintien de ses

fonctions ou la nomination d'un nouveau syndic de copropriété. La durée maximale du mandat du syndic provisoire est donc de 1 an, renouvelable.

L'article 55 de la loi Alur impose la mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic au moment de la première assemblée générale de copropriété. À défaut, le mandat du syndic provisoire ne peut être maintenu.

2°

Le nombre de lots principaux est de 8 et le nombre de lots secondaires est de 18.

Le nombre total de lot est de 26.

Les tantièmes PC1, PC2, PC3 et PC4 sont calculés sur 10 000

3°

Postes de dépenses	Calcul	Montant
Assurances PC1	La moins cher	623.45
Honoraire syndic PC1	150*8*1.2	1440
Frais postaux PC1	20*8	160
Nettoyage partie commune	245*12	2940
PC1 50 %		1470
PC2 30 %		882
PC3 20 %		588
Electricité cage escalier	40*8	320
PC2	40*5	200
PC3	40*3	120
Electricité parking PC1	Facture estimative	300
Gaz PC4	Facture estimative	1500
Entretien chaudière PC4	GIE	327
Entretien et petites réparations	500 *3	1500
PC2	500	500
PC3	500	500
PC bat C	500	500
EAU	40*4.12*26	4284.80
TOTAL		13 395.25 €

Le budget prévisionnel est de 13 395.25 €

4°

Les charges de copropriété sont les dépenses courantes que doivent payer collectivement les copropriétaires. Il y a 2 grandes catégories de charges : les charges générales relatives à l'administration, la conservation et l'entretien des *parties communes*, et les charges particulières qui sont induites des services collectifs et équipements communs. La participation de chaque copropriétaire varie selon la nature des charges (générales ou particulières).

Charges générales

Les charges générales concernent les frais liés à :

- l'administration de l'immeuble (par exemple, honoraires du syndic, frais de tenue des assemblées générales),
- l'entretien de l'immeuble (par exemple, nettoyage des parties communes, frais d'enlèvement des ordures ménagères),
- et la conservation de l'immeuble (par exemple, ravalement des façades, réfection des toitures).

Tous les copropriétaires doivent participer au paiement des charges générales à hauteur de leur quote-part, même si la dépense ne présente aucune utilité directe pour leur lot de copropriété.

Charges spéciales

Les charges particulières concernent les frais liés aux :

- services collectifs (par exemple, gardiennage, service de nettoyage, système de sécurité),
- équipements communs (par exemple, entretien de la chaudière collective, de l'ascenseur, installation d'une antenne de télévision).

Ces charges sont payées en fonction de l'utilité et de la possibilité pour les copropriétaires d'utiliser ces services ou équipements.

Charges générales PC1 : $623.45 + 1440 + 160 + 1470 + 300 + 500 = 3\,993.45$

Charges spéciales PC2 : $862 + 200 + 500 = 1\,582$ €

Charges spéciales PC3 : $588 + 120 + 500 = 1\,208$ €

Charges spéciales PC4 : $1\,500 + 327 = 1\,827$ €

Charges spéciales eau : $4\,284.80$ €

Charges spéciales Bat C : 500 €

5°

M Levant possède les lots 2-4 et 18 soit $1557/10000$ ($1438 + 96 + 23$) en PC1, $3636/10000$ ($3408 + 228$) en PC2; pas de PC 3 et $1571/10000$ en PC4

Soit $3993.45 * 1557/10000 + 1582 * 3636/10000 + 1827 * 1571/10000 + 4284.8 * 5/26 = 621.78 + 575.22 + 287.02 + 824 = 2\,308.02$ € annuel

Soit $2\,308.02 / 4 = 577$ € d'appel trimestriel

Mme Bastian possède les lots 7-12 et 22 soit $649/10000$ ($580 + 46 + 23$) en PC1, pas de PC2, $1461/10000$ ($1354 + 107$) en PC3 et 635 en PC4

Soit $3993.45 * 649/10000 + 1208 * 1461/10000 + 1827 * 635/10000 + 4284.8 * 2/26 = 259.30 + 176.49 + 116.01 + 329.6 = 881.40$ € annuel

Soit $881.4 / 4 = 220.35$ € d'appel trimestriel

6° Le lot 15 est situé dans le Bâtiment C unique lot dans ce bâtiment. Il n'y a pas de charges spéciales concernant ce lot créée par le géomètre ou le règlement de copropriété. En effet l'ensemble des charges concernant ce bâtiment lui sera affecté au lot 5 à 100 % mais devra impérativement être géré par le syndic.

Il aurait été bien de créer un charge spéciale PC4 à 10 000/10 000 éme pour éviter toutes discussions futures.