

# la gestion coopérative d'une copropriété



Alain LAUX  
www.uscvb.fr  
uscvb@orange.fr

**L**a loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967) régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. (1)

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile (2) et les décisions dudit syndicat sont prises en assemblée générale qui confie leur exécution à un syndic (3).

Il incombe donc aux copropriétaires qui se réunissent au moins une fois par an (4) en assemblée, de définir les modalités pratiques de la gestion de leur immeuble et le législateur n'a prévu que deux alternatives à cet effet :

- a) La gestion professionnelle (le mandataire extérieur) ;
- b) La "gestion directe" qui se décline en deux possibilités :
  - Le syndic non professionnel ;
  - La gestion coopérative.

C'est la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite « Loi Hoguet », et son décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 qui réglementent les conditions d'exercice et de l'activité des syndics professionnels. Ces mandataires extérieurs doivent être titulaires d'une carte professionnelle notamment. Mais nous aborderons plus particulièrement dans cet article, la "gestion directe", autrement dit la faculté offerte aux copropriétaires de pouvoir se gérer par eux-mêmes.

## la gestion directe

Le syndic non professionnel -plus communément appelé "syndic bénévole"- est avant tout un copropriétaire qui, de facto, possède un titre immobilier.

La récente loi ALUR du 24 mars 2014, est venue rappeler cette obligation en insérant un article 17-2 à la loi du 10 juillet 1965 (5).

**Le "syndic bénévole" détient les mêmes droits et mêmes devoirs que le syndic professionnel.** Tous les deux sont élus dans les mêmes conditions, c'est-à-dire à la majorité qualifiée de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, et le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1.

Mais la singularité réside dans le système coopératif (ou bien la gestion de forme coopérative). Ce système coopératif présente bien des avantages que nous allons examiner.

Rappelons qu'à l'origine, **toute action coopérative trouve son fondement dans le désir d'améliorer une situation économique par un effort commun et responsable.**

## le règlement de copropriété

Pour pouvoir adopter la gestion de forme coopérative, il convient que le règlement de la copropriété prévoit expressément cette possibilité(6). Pour l'hypothèse où tel ne serait pas le cas, dans les règlements les plus anciens par exemple, l'assemblée générale peut le faire modifier en statuant à la majorité de l'article 25 et le cas échéant, de l'article 25.1 (7).

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative de gestion est décidé par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 (8). Précédemment, la majorité de l'article 26 était requise mais depuis quelques années, le législateur l'a rabaisée, marquant ainsi sa **volonté de mettre ce fonctionnement à égalité avec le mandataire extérieur.**

## le conseil syndical et le président-syndic

Pour que le syndicat fonctionne sous cette forme coopérative, il faut évidemment constituer un conseil syndical. Ses membres sont élus nominativement par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 (et le cas échéant de l'article 25-1) pour une durée ne pouvant excéder trois années renouvelables (9). Le président du conseil syndical est désigné dans un deuxième temps par les membres du conseil et il prend alors la dénomination de "président-syndic".

Ce système coopératif est comparable aux élections municipales françaises : comme le maire, le président-syndic n'est pas élu directement par l'assemblée mais par ses pairs. Il peut donc à tout moment être remplacé pour l'hypothèse où il serait empêché, voire destitué de sa fonction sans pour autant avoir la nécessité de convoquer une assemblée générale, étape qui suppose du temps, et particulièrement lourde et coûteuse dans les moyennes ou grandes copropriétés...

Etant lui aussi membre du conseil syndical, le président-syndic ne peut être rémunéré (10). Mais pour l'exécution de sa mission, il peut recueillir un avis auprès de toute personne spécialisée de son choix et se faire rembourser des « notes de frais » qui, selon leur nature, pourront être imputées au compte 624 du budget (plan comptable du décret du 14 mars 2005).

Une fois élu, à défaut d'organisation prévue par le règlement de copropriété, l'assemblée générale peut décider du fonctionnement interne du conseil syndical. Auquel cas, la liberté est quasi-totale sous réserve bien entendu, de ne pas contrevenir aux dispositions réglementaires.

Dès lors, tout peut s'imaginer et il devient relativement aisé pour chaque copropriété de déterminer les règles de son propre conseil syndical et de les adapter « au cas par cas ». L'article 21 de la loi énumère les grandes attributions du conseil syndical.

Assumer la fonction de membre du conseil syndical et plus particulièrement celle de "président-syndic" n'est pas sans conséquence sur la responsabilité des hommes et des femmes qui font ce choix. C'est pourquoi, il leur est vivement recommandé de souscrire une assurance pour couvrir leur fonction au titre d'un contrat de "responsabilité civile". Parfois, ce risque est inclus dans le contrat de l'immeuble.

Ce système de gestion ne peut pas être adopté sans un minimum de préparation et bien souvent il faut en passer par quelques étapes simples :

**A. La constitution d'une équipe :** une équipe de copropriétaires motivés et convaincus du bien-fondé du système coopératif doit se constituer et doit être désireuse de prendre en mains la gestion de la copropriété. Souvent ce sont les membres du conseil syndical qui la composent et elle doit être animée par un président, qui va coordonner les actions des uns et des autres.

**B. L'information des copropriétaires :** quand cette équipe de bénévoles est unie et prête, elle doit informer les copropriétaires afin que ceux-ci prennent connaissance de cette gestion et qu'ils partagent la volonté de la mettre en place. Cette communication peut se faire de différentes façons : soit la diffusion d'une note d'informations dans les boîtes aux lettres, de réunions organisées le soir après le travail, de sondage, par internet, ou de tout autre moyen susceptible de sensibiliser le plus grand nombre de copropriétaires. Cette 2ème étape doit pouvoir s'achever par un « vote test » rassemblant la majorité nécessaire car si tel n'était pas le cas, il semble difficile de poursuivre dans cette voie qui deviendrait rapidement une impasse !

**C. La convocation de l'assemblée générale :** le président du conseil syndical sortant doit ensuite demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée : « adoption du système coopératif de gestion ».

**D. L'assemblée générale :** une fois que ce travail de pédagogie préparatoire est réalisé et que le conseil syndical a réussi à convaincre la majorité des copropriétaires, l'adoption du système coopératif de gestion par l'assemblée n'est plus qu'une simple formalité.

Basée quasi exclusivement sur le volontariat, cette modalité de gestion a le mérite d'impliquer les membres du conseil syndical qui prennent véritablement la destinée de leur immeuble et par conséquent, la gestion de leur patrimoine commun.

## économies pour les petites, les grandes et très grandes



Contrairement à une idée préconçue, elle n'est pas spécialement réservée qu'aux petites copropriétés. Elle convient parfaitement aux grands ensembles immobiliers qui pour certains d'entre-eux l'ont adoptée avec plus de mille lots !

À l'instar du syndicat ordinaire, le syndicat de forme coopérative constitue une catégorie autonome dont les copropriétaires recher-

chent avant tout, la réalisation d'économies. C'est en effet la première réaction spontanée qui vient à l'esprit des concernés qui s'activent en ce sens en remettant par exemple en mains propres aux copropriétaires (contre un émargement) leur convocation d'assemblée plutôt qu'une distribution en lettres recommandées avec AR qui génère des frais conséquents.

Outre une réduction de frais administratifs, et le fait qu'il s'agisse d'une gestion collégiale animée par une équipe de bénévoles dénués a priori de tout intérêt économique ou commercial, elle permet quasiment d'éradiquer le taux des impayés de charges. Les bénévoles n'hésiteront pas à entrer en contact direct avec des copropriétaires qui auraient des difficultés dans leur paiement et pour les situations les plus critiques, les aideront à mettre en place des échelonnements.

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom de la copropriété est obligatoire. Le système coopératif présente l'avantage de ne pas pouvoir déroger à cette règle, ce qui doit rassurer les copropriétaires les plus réticents. Par ailleurs, sur le principe simple de la séparation des pouvoirs entre « l'ordonnateur » et le « payeur », l'assemblée doit désigner le ou les copropriétaires chargés de contrôler les comptes du syndicat à moins qu'elle ne préfère confier cette mission à un expert comptable extérieur (11). Les pouvoirs publics ont ainsi voulu marquer leur détermination dans la transparence et la sécurité de cette gouvernance.

Enfin, la gestion coopérative qui doit revendiquer sa forme dans les actes et documents établis au nom du syndicat (12), encourage la valorisation du patrimoine par la mise en place de plans pluriannuels de travaux dont les coûts sont négociés et surveillés par les membres du conseil syndical. La suppression de commission ou de pourcentage sur des travaux entraîne de substantielles économies.

Les copropriétés qui ont décidé de se gérer sous la forme coopérative n'ont pas attendu les nouvelles dispositions de la Loi ALUR qui va désormais imposer la constitution d'un fonds de prévoyance pour la réhabilitation des immeubles. De telles pratiques existent depuis des années par les acteurs de la gestion directe qui l'exécutent « en bon père de famille »...

Elle s'inscrit dans le mouvement de la vie participative qui établit un véritable état d'esprit dans une copropriété. Dans une société qui a tendance à attendre tout de l'autre, il est temps de se poser la question de savoir si les copropriétaires ne peuvent pas s'impliquer un minimum dans la gestion de leur patrimoine. De plus, une équipe de personnes qui s'investissent peut susciter des vocations entraînant un effet « boule de neige ».

Concluons cet article par la paraphrase d'un homme politique célèbre qui disait justement à l'époque aux concitoyens de son pays :

**Ne vous demandez pas ce que votre copropriété peut faire pour vous, mais ce que vous, vous pouvez faire pour votre copropriété ! (13)**

(1) Article 1er de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

(2) Article 14 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

(3) Article 17 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

(4) Article 7 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

(5) Article 17-2 de la Loi : « Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer »

(6) Article 14 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

(7) Article 17-1-1-A de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

(8) Article 17-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

(9) Article 22 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

(10) Article 27 du décret du 17 mars 1967

(11) Article 42-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

(12) Article 41 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

(13) Discours du 20 janvier 1961 du 35<sup>ème</sup> président des E.U. : John F. KENNEDY