

Syndicat de co-propriété

Droits et devoirs des
propriétaires et des locataires



Ajuntament de Mollet del Vallès

MO!!ET

Bien vivre ensemble. Tout dépend de vous

Avec la collaboration de:



Le syndicat de co-propriété

- Le syndicat de co-propriété est formé par toutes les personnes propriétaires d'un logement ou d'un local situé dans un immeuble donné.

Qui représente le syndicat de co-propriété ?

- Le/la président/e du syndicat, qui doit veiller aux intérêts de l'ensemble des voisins. Il/elle peut avoir d'autres responsabilités.

Comment est désigné/e le/la président/e?

- Le/la président/e est élu/e, comme le reste des responsables du syndicat de co-propriété, soit par tirage au sort, soit chacun à leur tour parmi l'ensemble des co-propriétaires.

Quelles sont les fonctions du/de la président/e?

- Veiller à l'accomplissement des devoirs des propriétaires.
- Convoquer et présider les assemblées de co-propriété.
- Veiller à la préservation et au bon fonctionnement des éléments et des services communs.
- Faire respecter et appliquer les normes de co-propriété par les propriétaires et les locataires.
- Représenter le syndicat des co-propriétaires au niveau judiciaire et extrajudiciaire.

Compétences des co-propriétaires réunis en assemblée générale

- Nommer et révoquer les personnes ayant des responsabilités au sein du syndicat
- Approuver les budgets et les comptes annuels.
- Approuver la réalisation de réparations ordinaires et extraordinaires.
- Être informés des éventuelles mesures d'urgence ayant pu être adoptées par le syndic de copropriété.
- Approuver ou réformer les statuts et les normes de fonctionnement interne.
- Prendre les décisions nécessaires à propos de n'importe quel sujet concernant le syndicat de co-propriété.

Il est très important que tous les propriétaires participent aux assemblées générales pour savoir ce qui se passe au sein de la co-propriété et pouvoir prendre les décisions qui conviennent.

Comment les décisions sont-elles prises?

Les décisions de co-propriété sont adoptées à la majorité, bien que le plus grand consensus possible entre voisins soit la meilleure solution.

Les propriétaires n'ayant pas acquitté leurs charges de co-propriété n'auront pas droit de vote lors des assemblées générales.

Registre de procès-verbaux

Les accords de l'assemblée générale des co-propriétaires sont recueillis dans un registre de procès-verbaux.

Dans le procès-verbal de chaque assemblée générale devront figurer:

- Les accords adoptés
- Les noms des propriétaires qui ont voté pour.
- Les noms des propriétaires qui ont voté contre.

Devoirs des propriétaires et des locataires

- Conserver son appartement ou son local en bon état.
- Collaborer à l'entretien des parties communes de l'immeuble.
- Respecter les normes de co-propriété.
- Permettre l'accès à son logement pour effectuer les réparations nécessaires et éviter de causer des dégâts chez les voisins ou à l'immeuble.
- Ne pas réaliser d'activités gênantes, dangereuses, illicites, insalubres, nocives, ...
- Respecter l'usage des zones communes selon le règlement intérieur et en faire un usage normal en adéquation avec leur nature.
- Aucun propriétaire ou locataire ne peut faire un usage exclusif ou prédominant d'éléments communs.
- **Les propriétaires doivent contribuer aux frais généraux de co-propriété et aux obligations liées à la préservation de l'immeuble.**
- **Les locataires ont l'obligation de payer les charges de co-propriété lorsque cela est spécifié dans leur contrat de location.**

Entretien des logements et immeubles

- La création d'une caisse commune ou d'un fonds de réserve pour l'entretien de l'immeuble est obligatoire. Le fonds de réserve ne peut être utilisé que pour effectuer les paiements directs des charges :
 - de conservation, entretien et réparation de l'immeuble.

- de souscription à une police d'assurance couvrant les dommages causés à l'immeuble.
 - Contrats d'entretien de l'immeuble et de ses installations en général.
-
- Si des dégâts endommagent un élément commun, même s'ils n'affectent qu'un seul logement, il est de la responsabilité de tous de trouver une solution.
 - Prévenir le président si l'on détecte des tâches d'humidité, des fissures, ...
 - Veiller à l'entretien des façades et des autres parties de l'immeuble qui sont visibles depuis la voie publique (entrées, antennes ou cheminées).

La réglementation municipale vise la substitution de toutes les antennes paraboliques individuelles installées dans les logements par des antennes communautaires.

Tous ces aspects sont réglementés par la Loi sur la Propriété Horizontale.

Loi 5/2006, du 10 mai. Livre 5° du Code Civil de Catalogne, droits réels.