

# INTRODUCTION

## ***La copropriété, c'est très compliqué***

*Oui, la copropriété est compliquée car complexe. Cette complexité est due à ses multiples facettes : le droit qui la régit, les comptes que sa gestion nécessite et le fonctionnement qu'elle entraîne.*

***Le droit*** qui la régit est complexe. Non seulement la loi n'est pas toujours très simple, mais elle est floue sur de nombreux points et l'on est souvent obligé de s'en remettre à la jurisprudence (ce que les juges ont décidé dans des cas antérieurs) qui, elle-même, est complexe, voire contradictoire et évolutive !

*Cela implique que :*

- les copropriétaires ont souvent des difficultés à comprendre, et cela les rend méfiants ou « nerveux », voire injustes parfois ;*
- certains (des syndics, mais aussi des copropriétaires) sont tentés de profiter du flou ou de la complexité de la loi, et aggravent ainsi les problèmes.*

***Les comptes*** sont souvent encore plus difficiles à comprendre que le droit. Beaucoup, qui ne comprennent ni leurs propres comptes (débit, crédit, régularisation), ni les comptes de la copropriété, ont tendance à se réfugier derrière l'expression « tous pourris », surtout quand on leur demande de payer leurs charges.

***Le fonctionnement :*** là encore, complexité et difficultés de compréhension sont le lot des copropriétaires. Au niveau même de la terminologie, le copropriétaire « moyen » mélange bien des choses : le conseil syndical devient le conseil du syndic, il confond le rôle du président du conseil syndical et celui du président de l'assemblée générale, il ne sait pas si le syndic est le salarié du syndicat ou son patron. Au-delà, il éprouve des difficultés

---

*à comprendre le fonctionnement d'une copropriété (le rôle du syndic et ses limites), ce que fait le conseil syndical, les fonctions de l'assemblée générale. Qui est qui et qui fait quoi. Et nous n'abordons pas le problème des contrats, de la gestion des équipements, des travaux et de la gestion du personnel, etc.*

*Rien n'est fait pour simplifier cette réalité complexe, pour favoriser l'information et la formation des copropriétaires.*

*L'ambition de ce petit guide est donc de :*

- former et informer les copropriétaires ;*
- leur rendre accessible ce qui est confus ;*
- leur apprendre à conduire leur logement en copropriété comme on apprend à conduire une voiture (en sachant que ce n'est pas simple).*

***Le présent guide intègre la totalité des modifications apportées au droit de la copropriété par le décret du 27 mai 2004 (49 articles) modifiant le décret du 17 mars 1967.***

---