

Quizz « Questions pour un champion de la copropriété »

Dans le cadre de notre 10^{ème} Salon Indépendant de la Copropriété, nous avons organisé un quizz qui a pour objet de revoir différents thèmes liés à la copropriété de manière ludique et pédagogique.

Ce quizz se présente sous la forme d'un questionnaire à choix multiple réparti en trois manches.

La première présente dix questions avec quatre propositions de réponse dont une seule est correcte.

La deuxième présente cinq questions avec cinq propositions de réponse dont deux sont correctes.

La troisième présente cinq questions avec cinq propositions de réponse dont aucune, plusieurs ou toutes sont correctes.

Nous vous invitons à faire ou refaire ce test, en évitant de regarder les réponses que vous trouverez à la suite de chaque question.

Bon courage !

MANCHE 1 : 10 questions avec 4 possibilités de réponse dont 1 seule bonne réponse

1. **S1-Q1 Le conseil syndical peut :**
 - A. Réclamer au gardien d'immeuble les clés de son logement de fonction.
 - B. Réclamer les correspondances du syndic qui concernent la copropriété.
 - C. Donner des consignes directes au gardien d'immeuble.
 - D. Engager des travaux d'urgence.

S1-R1 – Réponse B : Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical est habilité à avoir communication de tout document intéressant le syndicat.

Ce même article précise qu'il peut aussi obtenir les correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et de manière générale à l'administration de la copropriété.

En revanche, il n'est pas en mesure d'engager des dépenses pour le compte du syndicat des copropriétaires, ni ne peut donner un ordre direct aux gardiens et employés d'immeuble, sachant qu'il n'est pas le représentant légal de la copropriété.

A fortiori, il ne peut pas réclamer les clés pour visiter le logement de fonction du gardien, avec ou sans sa présence.

2. **S1 –Q2 Les archives de la copropriété doivent être gérées par le syndic :**

- A. Uniquement les archives vivantes.
- B. Uniquement les archives dormantes.
- C. En totalité.
- D. Cette tâche ne fait pas partie de son forfait de base.

S1-R2 – Réponse C : L'article 33 du décret du 17 mars 1967 précise que la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic sans faire de distinction sur le type d'archives.

3. **S1-Q3 Le compte 705 permet d'identifier :**

- A. L'avance de trésorerie.
- B. L'avance travaux.
- C. Affectation du fonds travaux.
- D. Provisions fonds travaux.

S1-R3 Réponse C : Conformément à l'arrêté comptable du 14 mars 2005 qui a été modifié par le décret du 27 décembre 2016, introduisant de nouveaux comptes pour le fonds travaux, le compte 705 qui s'intitule « Affectations du fonds travaux » est mouvementé lorsque l'assemblée générale décide d'utiliser le fonds travaux.

4. **S1-Q4 Le syndic peut démissionner :**

- A. En respectant un préavis de trois mois.
- B. En respectant un préavis de six mois.
- C. Uniquement en informant le conseil syndical de sa décision.
- D. Aucun préavis n'est exigé lorsque la copropriété ne se trouve pas dans une zone tendue.

S1-R4 Réponse A : L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise dans son chapitre 3 V que « *le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois* ».

5. **S1-Q5 Un copropriétaire débiteur ne peut pas :**

- A. Être membre du conseil syndical.
- B. Participer au vote sur la saisie immobilière de son lot.
- C. Présider l'assemblée générale.
- D. Approuver les comptes.

S1-R5 Réponse B : Le dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que « *si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.* »

6. **S1-Q6 Le conseil syndical peut engager des frais :**

- A. S'il obtient au préalable l'avis favorable de l'assemblée générale.
- B. S'il obtient au préalable l'avis favorable du syndic.
- C. En aucun cas.
- D. Pour l'exécution de sa mission.

S1- R6 Réponse D : L'article 27 du décret du 17 mars 1967 précise que le conseil syndical peut pour l'exécution de sa mission prendre conseil auprès de toute personne de son choix.

Les dépenses y afférentes constituent des charges courantes d'administration supportées par le syndicat et réglées par le syndic. Le remboursement est fait sur justificatif.

7. S1-Q7 Pour validation des décisions prises en assemblée générale, doivent être envoyés en même temps que l'ordre du jour :

- A. Les annexes au budget prévisionnel.
- B. L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.
- C. Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel.
- D. Le compte-rendu de la dernière réunion du conseil des résidents.

S1- R7 Réponse C : L'article 11 du décret du 17 mars 1967 précise les documents qui doivent impérativement être joints à l'assemblée générale pour valider une décision et ceux qui ont juste un caractère d'information.

Parmi les documents qui sont obligatoires, nous retrouvons le projet du budget avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté.

Les autres documents cités ont uniquement un caractère d'information.

8. S1-Q8 Les provisions pour charges courantes :

- A. Doivent être appelées par trimestre.
- B. Doivent être appelées mensuellement.
- C. Peuvent être appelées par trimestre.
- D. Sont appelées en fonction des besoins estimés par le syndic.

S1-R8 Réponse C : L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise que « *les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.* »

9. S1-Q9 Dans le cas où la copropriété (de moins de 16 lots) a accordé la dispense de compte bancaire séparé, le syndic doit :

- A. Mettre à la disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques.

- B. En informer la Banque de France.
- C. Transmettre au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques.
- D. Donner au président du conseil syndical un accès aux comptes en lecture simple.

S1-R9 Réponse C : L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise dans son chapitre 2 que dans le cas où la copropriété de moins de 16 lots a accordé la dispense de compte bancaire séparé, le syndic doit transmettre au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques, imposant un envoi physique des documents.

En revanche, pour les copropriétés ayant un compte bancaire séparé, le syndic a comme seule obligation de mettre à la disposition du président du conseil syndical les relevés bancaires.

10. **S1-Q10 Le syndic doit prévoir dans son contrat un montant de réduction de ses honoraires :**

- A. En cas de gestion comptable assurée par une structure tierce au syndic.
- B. En cas de dispense de compte bancaire séparé pour les copropriétés de moins de 15 lots.
- C. En cas de dispense d'accès en ligne aux documents dématérialisés, votée par l'assemblée générale.
- D. En cas d'absence d'obligation pour le syndic de tenir l'assemblée générale.

S1-R10 – Réponse C : Le point 7.1.5 du contrat type prévoit que si l'assemblée générale décide de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, il doit être prévu dans le contrat un montant de réduction qui sera imputé sur le forfait annuel.

MANCHE 2 - 5 questions avec 5 possibilités de réponse dont 2 bonnes réponses

1. **S2-Q1 Quels sont les diagnostics obligatoires dans les parties communes ?**

- A. Le diagnostic technique amiante (DTA) pour les immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997.
- B. Le diagnostic termites.
- C. Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949.
- D. Le diagnostic de l'état de l'installation électrique.
- E. Le diagnostic sécurité-incendie.

S2-R1- Réponses A et C : seuls le DTA et le CREP sont obligatoires en fonction de l'ancienneté des immeubles. Les diagnostics relatifs aux termites et à l'état de l'installation électrique ne sont obligatoires que pour les parties privatives à l'occasion d'une transaction de vente ou de location. Le diagnostic sécurité-incendie est recommandé afin de s'assurer que l'immeuble est réglementairement équipé pour lutter contre les éventuels incendies.

2. **S2-Q2 Quel est le montant du taux d'impayés permettant le déclenchement de la procédure d'alerte (désignation d'un mandataire ad hoc) défini par l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965 ?**

- A. 15 % pour les copropriétés de plus de deux cent lots.
- B. 25 % pour les copropriétés de moins de 200 lots.
- C. 30 % pour les copropriétés de plus de 10 lots.
- D. 10 % pour les copropriétés de moins de 15 lots.
- E. 20 % peu importe le nombre de lot.

S2-R2 Réponses A et B : Article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 : « *Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.* »

3. **S2-Q3 Le fonds travaux :**

- A. Doit être obligatoirement abondé chaque année d'une cotisation de 5 % du budget prévisionnel.
- B. Est attaché au lot.

- c. Peut-être remboursable en cas de vente d'un lot.
- d. Doit être placé sur un compte séparé et rémunéré.
- e. En sont dispensées de droit les copropriétés de moins de dix lots.

S2-R3 Réponses B et D Conformément aux articles 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 le fonds travaux est attaché au lot et donc non remboursable et doit être placé sur un compte séparé et rémunéré.

En revanche, les 5 % sont un taux minimal et non un taux imposé. De plus, les copropriétés de moins de dix lots doivent par principe constituer un fonds travaux et par dérogation peuvent voter la dispense en assemblée générale à l'unanimité

4. **S2-Q4 Conformément au contrat type de syndic du 26 mars 2015, quelles sont les prestations imputables au seul copropriétaire débiteur ?**
- A. Relance avant mise en demeure.
 - B. Relance après mise en demeure.
 - C. Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé.
 - D. Sommation de payer.
 - E. Commandement de payer.

S2-R4 Réponses B et C : Conformément à l'article 9 du contrat type de syndic du 26 mars 2015, parmi la liste des frais imputables au seul copropriétaire sont notamment imputables **la relance après mise en demeure et la conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé. Dans cette liste ne sont pas prévues la relance avant mise en demeure, la sommation de payer et le commandement de payer.**

5. **S2-Q5 Dans quel cas le président du conseil syndical peut-il convoquer une assemblée générale ?**
- A. En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.
 - B. En cas de désaccord entre le conseil syndical et le syndic.
 - C. Après une mise en demeure de convoquer une assemblée au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.
 - D. En cas de vote de travaux urgents par le conseil syndical.

- E. Lorsque le taux d'impayés de charges de la copropriété est supérieur à 25 %.

S2-R5 Réponses A et C : Réponse A Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale. **Réponse C**, l'article 8 du décret du 17 mars 1967 précise entre autre « *que la convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil soit par un quart des voix de tous les copropriétaires [...]* ». Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

MANCHE 3 - 5 questions avec 5 possibilités de réponse dont aucune, plusieurs ou toutes sont correctes

1. **S3-Q1 Un copropriétaire débiteur peut réclamer :**

- A. Le remboursement des avances votées à l'assemblée générale.
- B. Un ajournement de ses règlements d'appels de fonds sur une période maximum de six mois.
- C. Que sa part du prix de vente des parties communes lui soit directement remboursée par le syndic.
- D. Ne peut contribuer au financement des travaux votés.
- E. Une ristourne de 10 % sur ses appels de fonds.

S3- R1 - Réponse C : L'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise bien qu'en cas de vente de parties communes, le copropriétaire peut réclamer directement sa quote-part auprès du syndic et ce nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

2. **S3-Q2 - Le contrôle technique des ascenseurs institué par la loi SAE du 2 juillet 2003 doit être réalisé :**

- A. Après une opération de mise en conformité d'un ascenseur.

- B. Tous les ans.
- C. Tous les cinq ans.
- D. Lors du renouvellement du contrat de maintenance.
- E. Tous les 10 ans.

S3 –R2 Réponse C : le décret d'application de la loi SAE du 9 septembre 2004 a institué que « *le propriétaire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser tous les cinq ans un contrôle technique de son installation* » (article 79).

3. **S3-Q3 Les notifications et mises en demeure faites par voie électronique sont valables :**

- A. Sous réserve de l'accord express des copropriétaires.
- B. En l'absence de contestation du copropriétaire.
- C. Dans tous les cas.
- D. Uniquement pour les appels de fonds.
- E. Après accord du conseil syndical.

S3-R3 Réponse A : L'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique sous réserve de l'accord express des copropriétaires.

4. **S3-Q4 Le syndic peut facturer en plus de ses honoraires de base :**

- A. Le suivi du dossier transmis à l'avocat à l'égard des tiers.
- B. La constitution et le suivi d'un dossier de subventions accordées au syndicat.
- C. La reprise de la comptabilité sur exercice antérieur non approuvé.
- D. La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception.
- E. L'immatriculation initiale du syndicat.

S3– R4 Réponses A.B.C.D et E (il y a 5 bonnes réponses) : Le décret du 26 mars 2015, définissant le contrat type, précise de manière exhaustive les prestations qui peuvent faire l'objet d'une facturation supplémentaire. A partir du point 7.2.2 du contrat type figure la liste de ces prestations, dans laquelle nous retrouvons l'ensemble des points cités dans la question.

5. **S3-Q5 La dispense de tenue comptable conforme au décret et à l'arrêté du 14 mars 2005 est possible si :**

- A. La copropriété est composée de moins de 15 lots et a un budget prévisionnel moyen sur les trois dernières années de 18 000 euros.
- B. La copropriété est gérée par un syndic bénévole.
- C. La copropriété est composée de moins de 10 lots.
- D. Pour une copropriété neuve si l'assemblée générale s'est prononcée en ce sens à l'unanimité.
- E. La copropriété a été constituée après le 1^{er} janvier 2010.

S3-R5 Réponse : Zéro bonne réponse car il n'existe aucune dispense en respect du décret et de l'arrêté comptable du 14 mars 2005.

Toutefois, l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 précise que les copropriétés comportant moins de 10 lots à usage de logement, de bureau ou de commerce, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros, ne sont pas tenues par une comptabilité en partie double. Ces engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.