

Les documents et archives de la copropriété

Lors de l'achat de votre lot, un règlement de copropriété vous est remis. Ce document, qui définit les droits et les obligations des copropriétaires et les règles d'organisation de la copropriété (parties communes et privatives, répartition des charges...), est à conserver jusqu'à la revente de votre lot.

À savoir : le syndic détient les archives de la copropriété : liste des copropriétaires, règlement de copropriété, registres des PV d'assemblées et leurs annexes, documents comptables... Il doit les conserver aussi longtemps que dure son mandat et les remettre à son successeur en cas de changement de syndic. Tout copropriétaire peut obtenir copie de l'une de ces pièces.

En copropriété, le délai de contestation des décisions prises en assemblée générale est de 2 mois. Le délai de prescription applicable aux autres actions intentées dans le cadre de la loi de 1965 sur la copropriété est de 10 ans. C'est le délai dont vous disposez, par exemple, pour demander au syndic d'exécuter une décision prise en assemblée. Ce même délai s'applique en matière de charges, que ce soit le syndic qui vous en demande le paiement ou que ce soit vous qui demandiez le remboursement de charges indûment versées. Vous devez donc conserver pendant au moins 10 ans tous vos décomptes de charges et les procès-verbaux d'assemblées générales.

L'action en responsabilité contre le syndic n'est toutefois possible que pendant 5 ans lorsqu'il commet une faute dans l'exécution de son mandat. Par exemple, il fait effectuer des travaux de sa propre initiative, sans autorisation de l'assemblée. Les preuves de la faute du syndic doivent alors être conservées pendant cette durée. Ce délai de 5 ans s'applique que l'action soit intentée par le syndicat des copropriétaires ou par un copropriétaire agissant à titre personnel.

Enfin, les actions relatives à la propriété des parties communes ou privatives se prescrivent par 30 ans. Tel est notamment le cas de l'action exercée par le syndicat des copropriétaires contre un copropriétaire qui s'est approprié des parties communes (un morceau de couloir, par exemple).