

LE STATUT DE COPROPRIETAIRE

1. Qui est copropriétaire ?

Est copropriétaire celui qui possède un ou plusieurs lots de copropriété. C'est à dire tout propriétaire d'un local (lot de copropriété) construit dans un bâtiment ou dans un groupe de bâtiments dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

Par contre et par exemple ne sont pas copropriétaires :

les associés d'une société d'attribution,
les locataires accédants,
les "multipropriétaires",
les colotis réunis dans une A.S.L. ou A.F.U.L.

2. Qu'est-ce qu'un lot de copropriété ?

Un lot de copropriété est une fraction d'immeuble constituée par une partie privative (appartement, boutique, bureau, chambre de service, cave, parking, etc.) et par une quote-part de parties communes.

Exemple : lot numéro 1, une boutique et les 200/1.000 èmes des parties communes de l'immeuble.

La partie privative et la quote-part de parties communes sont indissociables : elles ne peuvent être aliénées séparément.

3. Les documents du copropriétaire

A. le titre de propriété

Le copropriétaire trouvera dans son acte de propriété (achat, donation, partage) la définition de son lot telle que résultant de l'état descriptif de division.

B. l'état descriptif de division

Document le plus souvent inséré dans le règlement de copropriété qui identifie l'immeuble, le divise en lots dont il donne la composition et indique la quote-part de parties communes comprise dans chaque lot.

La quote-part de parties communes affectée à chaque lot est normalement proportionnelle à la valeur de ce lot par rapport à la valeur de l'ensemble de l'immeuble ; cette valeur relative tient compte de la consistance, de la superficie et de la situation du lot.

Communément cette quote-part de parties communes affectée à chaque lot privatif est appelée "millièmes de copropriété".

C. le règlement de copropriété

Document contractuel qui s'impose à tous les copropriétaires, ainsi qu'à leurs locataires, qui organise la copropriété.

Le contenu du règlement de copropriété :

il précise la destination de l'immeuble (habitation exclusive, habitation et professions libérales, bureaux, commerce, centre commercial, artisanat, industrie). Souvent l'immeuble peut avoir plusieurs destinations (habitation, bureaux et commerce, par exemple).il détermine les parties privatives. Ce sont les parties des bâtiments et des terrains qui sont réservées à l'usage exclusif du copropriétaire.

Leur description résulte pour l'essentiel des mentions de l'état descriptif de division et leurs accessoires des définitions données dans le règlement de copropriété lui-même.

il détermine les parties communes.

L'immeuble comprend souvent des parties communes générales à tous les copropriétaires (le sol, les cours et jardins) et des parties communes spéciales à certains copropriétaires seulement (gros œuvre des bâtiments, ascenseurs).

Sauf stipulations contraires valables, les droits de surélever un bâtiment commun, d'édifier des bâtiments nouveaux, d'affouiller le sol commun, sont des droits accessoires aux parties communes qui ne peuvent être mis en œuvre par les copropriétaires qu'après accord de la copropriété.

il détermine la destination des parties communes (leur affectation ou leur usage) et les conditions de jouissance de ces parties communes.

il fixe les règles d'administration de l'immeuble (mais la plupart de ces règles sont imposées par la loi).

il fixe la répartition des charges communes (là encore dans le respect des règles impératives posées par la loi).

Bien souvent le règlement de copropriété comprend des clauses restrictives quant aux conditions de jouissance des parties privatives. Toutes clauses restrictives contraires à la loi ou non justifiées par la destination de l'immeuble pourront être annulées par le juge.

Exemples de clauses restrictives généralement annulées par le juge :

clause obligeant le copropriétaire à vendre à un autre copropriétaire.

clause interdisant deux commerces identiques dans la copropriété.

clause interdisant de diviser un grand appartement en deux nouveaux lots.

clause interdisant la possession d'animaux familiers...

4. Les droits du copropriétaire

A. cession du lot

Le copropriétaire peut céder son lot librement ; les clauses contraires du règlement de copropriété sont généralement nulles.

Le syndic de la copropriété sera obligatoirement avisé de la cession du lot, et en cas de vente, pourra bloquer la partie du prix de vente correspondant aux charges restant dûes par le vendeur.

B. mise en location du lot

Le copropriétaire peut librement louer son lot (sauf restrictions licites du règlement de copropriété).

Le locataire se fera remettre les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot dans chacune des catégories de charges.

Le locataire devra respecter le règlement de copropriété.

C. libre usage des parties privatives

Le copropriétaire peut librement utiliser son lot sous réserve de ne porter atteinte :

ni à la destination de l'immeuble (affectation contraire aux stipulations du règlement de copropriété par exemple, comme transformer un appartement en local commercial), ni aux droits des autres copropriétaires (bruits, odeurs, essentiellement).

Pour sa part, la copropriété ne peut porter atteinte au droit de jouissance du copropriétaire sur son lot. Elle ne peut interdire une affectation conforme au règlement de copropriété (même en cas de changement de la nature du commerce exploité dans un lot commercial).

D. usage et jouissance des parties communes

Le copropriétaire peut user des parties communes dans la limite de ce qui lui est nécessaire pour l'usage de ses parties privatives, il ne peut pas porter atteinte à leur destination (garer sa voiture dans un jardin) ni bien évidemment annexer ces parties communes.

E. participation à la gestion de la copropriété

Le copropriétaire participe aux assemblées générales et peut se faire élire membre du conseil syndical ou syndic bénévole de la copropriété.

LES GRANDES STRUCTURES DE LA COPROPRIETE

La loi applicable :

C'est la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.

S'y ajoutent les dispositions du règlement de copropriété si elles ne sont pas directement contraires à la loi ou au décret.

Il y a trois grandes structures :

- 1- L'assemblée générale qui prend les décisions.
- 2- Le syndic qui exécute les décisions de l'assemblée générale et recouvre les charges.
- 3- Le conseil syndical qui assiste et contrôle le syndic.

1. L'assemblée générale

Périodicité : se réunit au moins une fois par an.

Composition : regroupe tous les copropriétaires.

Convocation : les copropriétaires sont convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise contre signature. La convocation comprend l'ordre du jour et les documents nécessaires à l'information des copropriétaires.

Sauf urgence, l'assemblée est convoquée par le syndic quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion.

Ordre du jour : fixé par le syndic dans la convocation ; l'ordre du jour doit être précis.

Ordre du jour complémentaire : dans les six jours de la convocation tout copropriétaire peut imposer au syndic un ordre du jour complémentaire pour ses questions personnelles. Il en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception.

Assistance ou représentation : le copropriétaire qui ne peut assister personnellement à l'assemblée peut donner un "mandat" à toute personne de son choix (sauf le syndic).

Décompte des voix : sauf exception, chacun vote avec un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Les majorités prévues par la loi :

Trois majorités différentes sont prévues par la loi.

majorité simple (dite art. 24) : majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

majorité absolue (dite art. 25) : majorité des voix de toute la copropriété.

double majorité (dite art. 26) : comprend la majorité en nombre des copropriétaires + la majorité des 2/3 des voix de la copropriété.

Les décisions :

l'assemblée approuve les comptes du syndic et lui donne quitus de sa gestion (majorité art. 24),

l'assemblée vote le budget (majorité art. 24),

l'assemblée réélit le syndic ou choisit un nouveau syndic (majorité art. 25),

l'assemblée choisit les membres du conseil syndical (majorité art. 25),

l'assemblée décide des travaux d'entretien et réparation de l'immeuble (majorité art. 24),

l'assemblée décide des travaux d'amélioration (majorité art. 25 ou 26),

l'assemblée décide d'acheter ou de vendre les parties communes de l'immeuble (loges, combles, couloirs, w.c. communs), (art. 26),

l'assemblée modifie le règlement de copropriété quant à la jouissance des parties communes et à l'administration de l'immeuble (art. 26). Elle ne doit pas toucher aux droits acquis des copropriétaires,

l'assemblée décide d'engager tout procès autre que le recouvrement des charges et les procédures d'urgence (art. 24).

Le compte-rendu : un procès-verbal est rédigé pour chaque assemblée ; il est notifié par lettre recommandée avec AR par le syndic, aux copropriétaires absents ou opposants.

Contestation : seuls les copropriétaires absents ou opposants peuvent contester les décisions de l'assemblée ; dans un délai de deux mois de la notification du procès-verbal ; par action en justice obligatoirement confiée à un avocat.

2. Le syndic

Tout syndicat doit avoir un syndic, sinon il aura un administrateur judiciaire désigné par le tribunal.

Qui est syndic ?

Ce peut être un syndic bénévole (copropriétaire ou conjoint d'un copropriétaire).

Ce peut être un syndic professionnel titulaire d'une carte professionnelle de gestion délivrée par la préfecture sur justifications d'aptitude professionnelle, d'une garantie financière et d'une assurance.

Sa désignation :

Choisi par l'Assemblée (majorité art. 25).

Elu pour un maximum de trois ans.

Peut être renouvelé dans ses fonctions.

Sa rémunération :

Librement fixée dans son contrat soumis à l'approbation de l'assemblée (majorité art. 24).

Son remplacement :

Se fait soit à l'échéance de son mandat, s'il n'est pas réélu,

Soit par révocation décidée par l'assemblée générale (art. 25).

Son rôle (article 18 de la loi) :

Il exécute les décisions de l'assemblée :

il fait exécuter les travaux votés par l'assemblée,

en cas d'urgence il peut faire exécuter à son initiative les travaux nécessaires,

il tient la comptabilité du syndicat,

il réclame les charges aux copropriétaires.

Il représente le syndicat :

il convoque l'assemblée générale,

il défend le syndicat des copropriétaires en justice,

il introduit les procédures judiciaires au nom du syndicat,

il conserve les archives du syndicat des copropriétaires (registre des assemblées, feuilles de présence, contrats et marchés).

Consultation du conseil syndical :

Le syndic consulte obligatoirement le conseil syndical avant toute décision pour les marchés et travaux supérieurs au montant fixé par l'assemblée générale.

Sa comptabilité :

Le syndic tient une comptabilité distincte pour chaque syndicat qu'il administre.

L'assemblée générale peut lui imposer l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat. Le syndic lui pose la question lors de sa désignation et au moins une fois tous les trois ans.

Sa responsabilité :

Il est responsable de ses fautes et négligences tant à l'égard du syndicat des copropriétaires que de chacun des copropriétaires.

3. Le conseil syndical

Le conseil syndical est obligatoire.

Sa désignation :

Il est élu par l'assemblée générale (majorité art. 25).

Ses membres sont élus pour une durée maximum de trois ans renouvelable.

Sa composition :

Le conseil syndical est choisi parmi les copropriétaires ou leur conjoint.

Son organisation :

Est fixée par le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale.

Son président :

Les membres du conseil syndical élisent un président.

Son rôle :

assistance du syndic

Donne son avis au syndic sur toute question concernant la copropriété.

contrôle du syndic

Prend connaissance et vérifie toutes les pièces comptables et autres de la copropriété.

assistance de l'assemblée générale

Donne un avis motivé à l'assemblée lorsque le syndic a l'obligation de le consulter.

Recours aux conseils techniques :

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix (architecte, expert comptable, avocat...).

Les frais de consultation sont payés par le syndic sur les fonds de la copropriété.

LES CHARGES DE COPROPRIETE

Définition

Ce sont toutes les dépenses réalisées dans l'intérêt de la copropriété, à l'exclusion des travaux d'investissement. Elles font l'objet des articles 10, 11 et 12 de la loi.

Catégories de charges

Il existe deux catégories de charges de copropriété, charges d'administration, d'entretien et de conservation de l'immeuble. charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs de la copropriété.

I. Charges d'administration, entretien et conservation de l'immeuble

A. ce qu'elles recouvrent

1. charges d'administration

Les frais et honoraires du syndic ou de l'administrateur judiciaire, les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et d'envoi de leurs comptes-rendus, les frais de fonctionnement du conseil syndical, les impôts (foncier, voirie, balcons), les assurances de l'immeuble, les frais d'acte (notaire en cas de modification du règlement de copropriété, d'achat ou de vente), les frais de conseils de la copropriété (architecte, avocats, etc.), les frais de justice (frais de procédure, condamnations judiciaires).

2. charges de conservation de l'immeuble

Réparation, réfection et reconstruction des parties communes (ravalement des façades et cage d'escalier, toiture, planchers, etc.), Eclairage des parties communes.

3. charges d'entretien de l'immeuble

Achat des produits et matériels d'entretien, salaires de la concierge et des entreprises de nettoyage.

B. leur répartition

Elle est fixée dans le règlement de copropriété.

Elle doit être fonction de la quote-part de chacun dans l'ensemble de la copropriété ou dans certaines parties communes seulement s'il existe des charges spéciales ou des parties communes spéciales.

II. Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs

A. ce qu'elles recouvrent

1. services collectifs

Dépenses faites pour créer ou maintenir les services réalisés dans l'intérêt de la copropriété par des personnes rémunérées à cet effet (personnel de surveillance par exemple).

2. éléments d'équipement

Dépenses faites pour conserver et remplacer toutes installations existantes réalisées dans le but de faciliter ou améliorer la vie des occupants (ascenseurs, tapis d'escalier, chauffage central, eau chaude sanitaire, eau froide, antennes collectives, interphones, alarmes, etc.).

B. leur répartition

Fixée par le règlement de copropriété.

Doit être fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent pour chaque lot.

Ne tient jamais compte de l'utilisation réelle (qui présente un caractère trop subjectif) mais seulement de l'utilité (qui présente un caractère objectif).

III. Leur modification amiable ou judiciaire

Principe. Les charges telles que réparties par le règlement de copropriété ne peuvent être modifiées sans l'accord unanime de tous les copropriétaires.

Exceptions. Peuvent être modifiées :

En assemblée autrement qu'à l'unanimité dans certains cas limités, Ou par décision de justice.

A. modification en assemblée

En cas de travaux décidés par la copropriété si ces travaux justifient de modifier certaines charges.

En cas d'achat ou de vente de parties communes.

En cas de partage d'un lot existant.

En cas de changement d'usage d'une partie privative.

B. modification judiciaire

Si un copropriétaire s'estime "lésé" parce qu'il paie trop de charges ou parce qu'un copropriétaire n'en paie pas assez, il peut demander au tribunal, à condition que cette "lésion" soit importante (1/4 au moins) et sous certaines conditions de délai (5 ans de la publication du règlement de copropriété ou deux ans depuis la première revente du lot) de modifier la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété.

Une modification est également possible, sans condition de délai ou de "lésion", si la répartition fixée par le règlement de copropriété est contraire aux principes légaux de répartition.

IV. Recouvrement des charges

C'est le syndic qui, sous sa responsabilité propre, met les charges en recouvrement auprès des copropriétaires.

Le syndic doit appliquer la répartition fixée par le règlement de copropriété jusqu'à décision d'assemblée ou décision de justice modifiant cette répartition.

En cas de non-paiement des charges dûes, le syndic peut "hypothéquer" le lot du copropriétaire ou faire saisie sur les loyers et les meubles.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges lorsqu'il vend son lot, le syndic fait "opposition" sur le prix de vente pour les charges dûes depuis moins de cinq ans révolus et il obtient paiement par préférence à la plus grande partie des autres créanciers.

LES TRAVAUX EN COPROPRIETE

Définition. Ce sont les travaux exécutés par le syndic ou par des copropriétaires sur un immeuble soumis au régime de la copropriété.

I. Les travaux réalisés pour le compte de la copropriété

Ces travaux peuvent être réalisés à l'initiative de l'assemblée générale ou à l'initiative du syndic, en cas d'urgence.

Le syndic en commande l'exécution après signature d'un marché ou d'un ordre de service.

L'architecte, non obligatoire de par la loi, mais vivement recommandé, réunit les propositions d'entreprises, contrôle l'exécution et propose au syndic de "réceptionner" les travaux ; sinon le syndic assume l'ensemble de ces tâches.

A. travaux à l'initiative de l'assemblée générale

1. les travaux d'entretien et de conservation

L'assemblée vote tous les travaux nécessaires à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, qu'ils concernent les parties communes générales, des parties communes à certains copropriétaires seulement ou les éléments d'équipement de l'immeuble :

peinture du hall d'entrée et cage d'escalier,

ravalement des façades,

réfection de l'étanchéité des terrasses,

réparation des parties communes dégradées ou vétustes.

Ces travaux sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. L'assemblée choisit l'entreprise qui réalisera ces travaux.

2. les travaux légalement obligatoires

Certains travaux peuvent être imposés par la loi, par une administration ou par un tribunal :

Ravalement dans le cadre d'une campagne communale,

Travaux confortatifs imposés par arrêté de péril,

Mise en conformité des portes de garage et d'ascenseur, etc.

En ce cas l'assemblée ne décide pas le principe de ces travaux puisqu'ils sont obligatoires, mais décide des conditions de leur exécution.

3. les travaux d'amélioration

L'assemblée peut décider des travaux neufs qui, sans être indispensables, vont apporter un plus grand confort et une plus-value à l'immeuble (création de parkings, installation d'ascenseur, modernisation du chauffage...)

a. Travaux dont l'adoption est favorisée par la loi

Le législateur incite les copropriétés à réaliser des travaux :

de sécurité des accès (digi-clé ou parlophones), articles 26-1 et 26-2 de la loi.

d'économies d'énergie, de mise aux normes actuelles, d'accessibilité aux handicapés,

d'installation d'antenne collective et de raccordement au câble, articles 25-g à 25-j.

b. Autres travaux d'amélioration

Tous autres travaux d'amélioration ne pourront être adoptés que s'ils sont votés à la double majorité de l'article 26 de la loi.

Les copropriétaires opposants ou défaillants pourront demander à ne payer leur quote-part que sur dix ans avec intérêts.

S'il s'agit de travaux "somptuaires" les copropriétaires opposants peuvent demander au juge d'être dispensés de tout paiement.

B. les travaux à l'initiative du syndic

Le syndic peut engager seul les travaux de sauvegarde de l'immeuble rendus nécessaires par l'urgence.

Il en informe aussitôt les copropriétaires qu'il convoque en assemblée générale.

II. Travaux réalisés par les copropriétaires

A. travaux librement autorisés

Les copropriétaires peuvent réaliser à l'intérieur de leurs lots tous travaux d'entretien ou d'amélioration à condition de ne pas toucher aux parties communes ou à l'aspect extérieur.

B. travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

Il peut s'agir de travaux réalisés dans l'intérêt exclusif d'un copropriétaire :

Fermeture de loggias,

Percement du plancher,

Branchement sur canalisations communes, etc.

Ou dans l'intérêt de plusieurs d'entre eux :

Ascenseur dans la cage d'escalier, etc.

1. l'autorisation préalable nécessaire

Un copropriétaire ne peut effectuer de tels travaux sans l'accord préalable de l'assemblée.

Cette autorisation lui sera donnée à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires).

L'assemblée détermine les conditions d'exécution des travaux ainsi autorisés.

Faute d'autorisation préalable, le copropriétaire pourra être contraint de remettre les choses en l'état antérieur.

2. l'autorisation judiciaire

Si l'assemblée refuse l'autorisation, le copropriétaire peut demander au tribunal de donner cette autorisation à la place des copropriétaires.

Le juge détermine alors les conditions d'exécution de ces travaux.

Aucune autorisation ne peut être demandée au juge si les travaux ont déjà été réalisés.

Le juge donne un avis motivé à l'assemblée lorsque le syndic a l'obligation de le consulter.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix (architecte, expert comptable, avocat).

Les frais de consultation sont payés par le syndic.