

GUIDE PRATIQUE NOTAIRES DU GRAND PARIS & CLCV

La *copropriété* : les *questions* *essentielles*



JANVIER 2022





Sommaire

L'édito 3

*La copropriété,
qu'est-ce que c'est ?* 4

L'organisation de la copropriété 6

- 1. L'IMMEUBLE « SUPPORT » DE LA COPROPRIÉTÉ
- 2. LES « ORGANES » DE LA COPROPRIÉTÉ

Le fonctionnement de la copropriété 13

- 1. LES MODALITÉS DE VOTE
- 2. LES RÈGLES DE MAJORITÉ
- 3. LES FINANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

La mutation d'un lot de copropriété 20

- 1. L'ANNONCE
- 2. LE VENDEUR
- 3. L'ACQUÉREUR
- 4. L'ACQUISITION D'UNE PARTIE COMMUNE
- 5. À PARTIR DE QUAND SERAI-JE CONSIDÉRÉ COMME PROPRIÉTAIRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ?
- 6. LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN LOT
- 7. L'ACQUISITION D'UNE PLACE DE PARKING

Annexes 26

GLOSSAIRE



L'édito

L'achat d'un logement, le passage au statut de propriétaire peuvent constituer une étape personnelle qu'il n'est pas toujours aisé à franchir. Le prix, la localisation géographique, la performance énergétique ou encore la présence de services de proximité sont autant d'éléments sur lesquels tout accédant à la propriété se focalise, à juste titre d'ailleurs.

L'acquisition d'un bien au sein d'une copropriété est peut-être encore plus importante car elle ne se limite pas à un appartement, une cave ou une place de parking, mais porte également sur quelque chose que d'aucuns considéreront comme immatériel mais qui est lourd de conséquences : une quote-part de parties communes. C'est là toute la spécificité de la copropriété dont le nom résume à lui seul cette singularité : « co »-propriété, la propriété « avec ». Autrement dit, au-delà de ses propres lots, de ses parties privatives, une collectivité existe pour gérer les parties communes de l'immeuble.

La loi du 10 juillet 1965 complétée par son décret d'application du 17 mars 1967 a adapté le dispositif ancien aux nouvelles exigences de l'habitat et de sa gestion et véritablement mis en place l'organisation et le fonctionnement du régime que nous connaissons aujourd'hui.

Le régime de la copropriété est généralement perçu comme complexe, hermétique, de sorte que les personnes qui s'y investissent demeurent peu nombreuses.

Il est vrai que la multiplication des acteurs (syndic, conseil syndical, syndicat des copropriétaires), leur mode de fonctionnement et la terminologie usitée n'aident pas à une bonne compréhension du sujet. Les conséquences en sont visibles quotidiennement, avec des assemblées générales désertées ou des candidatures au conseil syndical de plus en plus rares.

Les acquéreurs doivent être accompagnés et conseillés lors de l'achat d'un bien en copropriété. Cette acquisition présente des particularités qui nécessitent une vigilance tout au long du dossier. C'est la valeur ajoutée du notaire qui, en amont de la signature de l'acte de vente, au moment de cette signature et en aval, vérifie un nombre de points sensibles et d'aspects pratiques pour sécuriser l'opération. Le notaire est également présent lors de la vie de la copropriété et intervient notamment pour assurer la mise à jour des règlements de copropriété.

Fortes de ce constat, la Chambre des Notaires du Grand Paris et la CLCV se sont associées en vue de la réali-

sation de cette brochure. Son objectif : « démythifier » le droit de la copropriété, le rendre plus accessible, compréhensible, pour tous les futurs accédants. Comprendre le rôle du syndic, l'importance de l'assemblée générale ou les modalités de répartition des charges sont autant d'éléments inéluctables si l'on souhaite gérer efficacement son patrimoine. A l'heure où l'on incite fortement les copropriétaires à réaliser des travaux d'économie d'énergie à des coûts importants, une bonne connaissance du fonctionnement de sa copropriété est plus que jamais indispensable.



CÉDRIC BLANCHET,
PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE
DES NOTAIRES DE PARIS



JEAN-YVES MANO,
PRÉSIDENT DE LA CLCV



La copropriété, qu'est-ce que c'est ?

La copropriété c'est...

un mode d'organisation et de gestion d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes, appelées copropriétaires.

Chaque lot de copropriété comprend obligatoirement et de manière indissociable une partie privative (propriété exclusive du propriétaire : appartement, cave...) et une quote-part des parties communes (les parties communes étant la propriété collective de tous les copropriétaires).

Le statut de la copropriété, prévu par la loi du 10 juillet 1965 est applicable.

Un règlement de copropriété est établi. Il s'agit d'un contrat entre les copropriétaires qui reprend les obligations légales et précise les règles de vie spécifiques à la copropriété (définition des parties privatives et communes, activités autorisées dans l'immeuble, horaires pour la réalisation de travaux, etc...).

La copropriété peut être...

verticale (comme dans un immeuble collectif d'habitation) ou **horizontale**. La copropriété horizontale est un ensemble de lots individuels édifiés sur un terrain commun. Chaque lot est composé d'une partie privative (la maison) et d'une quote-part de parties communes (le terrain). Le propriétaire d'un lot est propriétaire de la maison mais pas du terrain. Il dispose sur ce dernier d'un droit de jouissance privative.





FOCUS

LA COPROPRIÉTÉ CE N'EST PAS LE LOTISSEMENT...

qui résulte d'une division du terrain opérée avant la construction de maisons individuelles. Chaque propriétaire dispose d'un droit de propriété exclusif sur sa parcelle. La propriété des espaces et des équipements communs est transférée à une association syndicale ou à la commune.

CE N'EST PAS NON PLUS UNE INDIVISION...

qui est un mécanisme juridique permettant à plusieurs personnes (les coindivisaires) d'être propriétaires ensemble d'un même bien.

Les parts respectives de chacun ne sont pas matériellement individualisées et prennent la forme d'une quote-part.

L'indivision est régie en principe par la loi mais les coindivisaires peuvent établir une convention d'indivision prévoyant des règles d'organisation et de gestion du bien (désignation d'un gérant par exemple). L'indivision cesse avec le partage.

EXEMPLE D'INDIVISION :

des héritiers sont en indivision sur le patrimoine successoral, de même les concubins sur le bien qu'ils ont acheté ensemble.

Bon à savoir

LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

Le législateur a mis en place en 1965 un statut spécifique de la copropriété (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 complétée par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967). D'un caractère impératif, la loi du 10 juillet 1965 ne permet pas, sauf exceptions, aux copropriétaires de recourir à une organisation différente.

*“la copropriété
peut être...
verticale ou
horizontale”*





L'organisation de la copropriété

1. L'immeuble "support" de la copropriété

LOT DE COPROPRIÉTÉ

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, ce dernier est divisé en lots, répartis entre les copropriétaires. Chaque lot comporte une partie privative (un appartement, un local commercial, un box, etc) et une quote-part de parties communes.

Les lots sont définis dans l'état descriptif de division, lequel est généralement annexé au règlement de copropriété.

Dans une copropriété, les parties privatives sont la propriété exclusive d'un copropriétaire déterminé et réservées à son usage. Les parties communes sont celles affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

PARTIES PRIVATIVES

A défaut de précision dans le règlement de copropriété ou en cas de contradiction, la loi définit les parties privatives comme « les parties des bâtiments ou des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ».

En cas de litige sur l'interprétation du règlement de copropriété,

le Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble est compétent.

Bon à savoir

Sont généralement considérées comme parties privatives, l'intérieur des appartements et autres lots, tels que les surfaces commerciales, bureaux, caves, parking ou box fermés.

Dans la plupart des copropriétés, les revêtements de sol, les plafonds et murs non porteurs, les installations sanitaires, radiateurs, portes, fenêtres et portes palières, volets et persiennes sont considérés comme étant des parties privatives.

FOCUS

TANTIÈMES ET MILLIÈMES

Chaque lot de copropriété comprend une partie privative et une quote-part des parties communes, propriété indivise des copropriétaires. Cette quote-part s'exprime en tantièmes.

Le nombre et la valeur des tantièmes sont calculés en

fonction, notamment, de la superficie de chaque lot et de sa situation dans l'immeuble.

Les tantièmes déterminent la répartition des charges entre les copropriétaires et le nombre de voix, pour les votes lors de l'assemblée générale.

Si la copropriété est divisée en mille parts, les tantièmes s'expriment en millièmes.

"les parties communes à usage privatif sont celles réservées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot"

PARTIES COMMUNES

Si le règlement de copropriété est muet sur la question, ou s'il donne des définitions contradictoires, la loi précise que les parties communes sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de certains copropriétaires.

La loi dresse également une liste non exhaustive des principales parties communes, incluant notamment le gros œuvre des bâtiments, les parcs et jardins, les éléments d'équipement communs (ascenseurs, chauffage central, digicode...).

Les parties communes spéciales sont celles réservées à

l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles figurent obligatoirement au règlement de copropriété.

Leur création donne lieu à l'établissement de charges spéciales et les décisions afférentes à ces parties ne sont votées que par les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels elles sont affectées.

Enfin les parties communes à usage privatif sont celles réservées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

CAS PRATIQUE #1

JE SOUHAITE REMPLACER MES FENÊTRES EN BOIS PAR DES FENÊTRES DOUBLE VITRAGE EN PVC. QUELLES SONT LES AUTORISATIONS À OBTENIR ?

Indépendamment des autorisations d'urbanisme nécessaires, tous travaux réalisés par un copropriétaire doivent, s'ils impactent les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur, **obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale**. C'est le cas du remplacement des fenêtres, si elles sont d'une apparence ou d'une couleur différentes.

L'autorisation est accordée à la majorité de l'article 25 (voir ci-après). A défaut d'accord de la copropriété, celle-ci peut exiger la remise en état des lieux aux frais du copropriétaire.

En matière d'urbanisme, une déclaration préalable de travaux (DP) doit être demandée à la mairie pour tout changement d'une fenêtre par un autre modèle. Cette DP permet à la mairie de vérifier que les règles d'urbanisme en vigueur ont bien été respectées.

PARTIES PRIVATIVES

FENÊTRES
VOILETS ET PERSIENNES
BALCON OU GARDE-CORPS
EMPLACEMENTS DE PARKING (COUR COMMUNE, SOUS-SOL)

PARTIES COMMUNES

ANTENNE COLLECTIVE
SOUCHES DE CHEMINÉES
MURS PORTEURS
ENTRÉE





DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Notion essentielle en matière de copropriété, elle désigne l'usage auquel l'immeuble est affecté : exclusif d'habitation ou mixte (commercial et habitation ; professionnel et habitation...).

Le règlement de copropriété fixe cet usage.

En cas de doute, le juge prend notamment en compte les caractères de l'immeuble (standing, aspect...) ainsi que son environnement géographique.

La destination de l'immeuble encadre la liberté des copropriétaires : ainsi un immeuble à usage d'habitation peut-il inter-

dire certaines activités (restaurants, bars, discothèques...)

À l'inverse, la copropriété ne peut pas imposer de restrictions aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble.

CAS PRATIQUE #2

JE SOUHAITE INSTALLER MON CABINET DE SOPHROLOGIE DANS MON APPARTEMENT, AI-JE BESOIN D'AUTORISATION ?

Deux aspects sont à prendre en compte :

DROIT PUBLIC

La transformation d'un local d'habitation en local professionnel nécessite une démarche administrative préalable : l'autorisation de changement d'usage.

Cette autorisation est obligatoire :

- lorsque le projet de transformation concerne un local d'habitation (logements et annexes) et qu'il est situé dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine (92), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94), sauf dans les zones franches urbaines (ZFU).

Liée à l'occupant et accordée à titre personnel, elle est délivrée par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble.

DROIT PRIVÉ

Le changement d'usage d'un lot de copropriété est possible à condition de respecter la

destination de l'immeuble fixée par le règlement de copropriété. En présence d'une clause « d'habitation bourgeoise » l'exercice d'une activité libérale sera possible. En revanche, en présence d'une clause d'habitation bourgeoise « exclusive », toute activité professionnelle au sein de l'immeuble sera prohibée. Lors de l'achat, rapprochez-vous de votre notaire qui saura vous renseigner sur l'existence d'une clause spécifique dans le règlement de copropriété, autorisant ou non, l'activité que vous envisagez.

Le changement d'usage ne devra pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires (ex : cas des nuisances sonores).

Si la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires sont respectés, le changement d'usage peut se faire sans avoir à obtenir l'accord des copropriétaires en assemblée générale. Dans le cas contraire, le changement d'usage devra être validé en assemblée générale.

CAS PRATIQUE #3

MON VOISIN A MIS SON LOGEMENT EN LOCATION AIRBNB, A-T-IL LE DROIT ?

Il convient en premier lieu de vérifier le règlement de copropriété. La présence d'une clause d'habitation exclusivement bourgeoise interdit, en principe, toute activité professionnelle, notamment le meublé touristique.

Mais même en l'absence d'une telle clause, le fait de louer en meublé touristique plus de 120 nuitées à l'année, entraîne l'obligation de se rapprocher de la municipalité pour faire une déclaration de changement d'usage. Par ailleurs, à Paris, le propriétaire devra compenser cette perte de logement en acquérant un autre local qui sera transformé et destiné à l'usage d'habitation principale.

À l'inverse, rien n'interdit en principe à votre voisin de louer son logement par Airbnb, moins de 120 nuitées. En revanche, s'il est locataire, il doit impérativement obtenir l'autorisation écrite préalable du propriétaire, à défaut de quoi, il encourt la résiliation du bail et la restitution des loyers perçus au titre de la sous-location.



N'hésitez pas à demander conseil à votre notaire.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le règlement de copropriété est un document obligatoire établi lors de la mise en copropriété de l'immeuble. Il s'applique à tous les copropriétaires et, de manière générale, à tous les occupants : on peut parler de contrat d'adhésion.

Seul un vote de l'assemblée générale peut modifier le règlement.

Définit par la loi, son contenu indique :

- la distinction entre les parties privatives et communes et les conditions de leur jouissance

- les règles d'administration des parties communes

- la destination de l'immeuble

- les règles de fonctionnement des assemblées générales

- la répartition des charges communes et la quote-part qui incombe à chaque lot (en précisant la méthode de calcul)

- les droits et les obligations de chaque copropriétaire

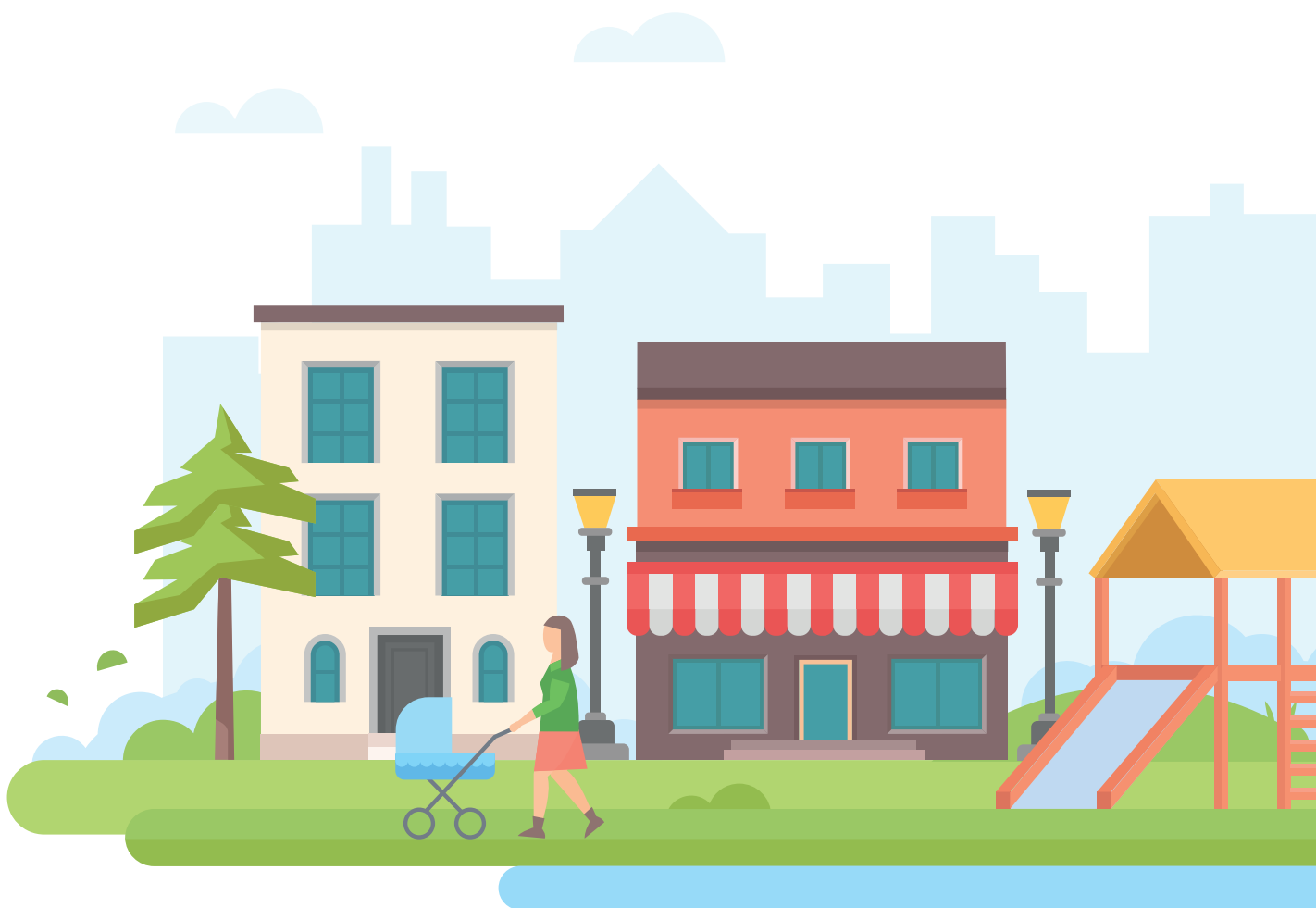
- les règles de fonctionnement de la copropriété

Le règlement peut inclure l'état descriptif de division de l'immeuble.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION (EDD)

Il identifie l'immeuble en regroupant les informations essentielles le concernant (situation géographique, référence cadastrale, superficie...).

La plupart du temps établi sous forme de tableau, il décrit chaque lot de la copropriété (numéro d'identification, description, quote-part de parties communes affectée au lot, la situation du lot dans la copropriété (bâtiment, étage, etc.), sa consistance (type de logement, équipement, etc.).



2. Les “organes” de la copropriété

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'ensemble des copropriétaires est regroupé dans un **syndicat** qui a la personnalité morale. Il se réunit au moins une fois par an en AG. Il veille à la conservation et à la bonne administration de l'immeuble

*“le syndicat
est responsable
des dommages
causés aux
copropriétaires
ou aux tiers ayant
leur origine
dans les parties
communes”*

(en votant les travaux indispensables, en élisant un syndic...).

Il peut agir en justice contre un copropriétaire (qui ne paierait pas ses charges par exemple), ou contre un tiers (par exemple, à la suite de malfaçons dans les travaux réalisés).

Le syndicat est responsable des dommages survenus aux copropriétaires ou aux tiers et ayant pour origine une partie commune (défaut d'entretien, vice de construction...).

CONSEIL SYNDICAL

Un **conseil syndical** est en principe constitué dans les copropriétés (sauf dans certaines petites copropriétés). Les membres, dont le nombre est fixé par le règlement de copropriété, sont désignés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic :

il participe à l'élaboration du budget, il surveille la comptabilité et la répartition des dépenses entre les copropriétaires, il discute avec le syndic des modalités des contrats signés pour le compte du syndicat...

Il donne également son avis au syndic sur toutes les questions concernant le syndicat (il est le porte-parole des copropriétaires). Il doit être consulté pour la détermination du budget prévisionnel, l'ordre du jour de l'assemblée générale et préalablement à la conclusion des contrats dont le prix excède un montant déterminé en assemblée générale.

Pour être en mesure d'assurer ses missions, le conseil a accès à tous les documents, correspondances ou registres détenus par le syndic.



CAS PRATIQUE #4

IL N'Y A PLUS DE SYNDIC DANS NOTRE COPROPRIÉTÉ, COMMENT FAIRE POUR CONVOQUER UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, tout copropriétaire peut, sous certaines conditions, convoquer l'assemblée générale afin de nommer un nouveau syndic. Le recours systématique au juge n'est pas nécessaire.

« Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans les cas où, avant la réunion de la première

assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

À défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoqués à cet effet, le syndic est désigné par le président du Tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement

public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. À défaut d'une telle convocation, le président du Tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic (art. 17 de la loi de 1965) ».

SYNDIC

Le **syndic** est l'organe exécutif de la copropriété. Il représente le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers (prestataires, administrations...). Il gère (appel des charges, envoi des relances...) et pourvoit à l'entretien (travaux urgents...) des immeubles dont il a la charge. Il veille à la bonne exécution des décisions prises par les copropriétaires en assemblée générale et au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Il peut être professionnel ou bénévole ; dans ce dernier cas, il ne peut s'agir que d'un copropriétaire. Élu en assemblée générale, son contrat doit prévoir la durée de son mandat (trois ans au plus, renouvelables) ainsi que sa rémunération.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale est l'organe décisionnaire de la copropriété.

Elle doit avoir lieu au moins une fois par an. Le syndic doit délivrer une convocation à chaque copropriétaire au moins 21 jours avant la tenue de l'assemblée (sauf en cas d'urgence) et comportant notamment un ordre du jour des résolutions à voter.

Les copropriétaires y sont appelés à prendre les décisions intéressant la copropriété : vote du budget, élection du syndic et du conseil syndical, décisions relatives aux travaux à réaliser et à leur montant, validation des modifications du règlement de copropriété, vente de parties communes ou octroi de la jouissance à titre privatif de parties communes...

CAS PRATIQUE #5

QUI PARTICIPE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES LORSQUE DES LOTS SONT DÉTENUS EN INDIVISION OU ONT FAIT L'OBJET DE DÉMEMBREMENT OU APPARTIENNENT À DES COPROPRIÉTAIRES MARIÉS ? ET SI LE BIEN APPARTIENT À UNE SCI ?

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

En cas de démembrement de copropriété, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propiétaire. En cas de pluralité de nus-propiétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun est aux frais des indivisaires ou des nus-propiétaires.

Dans le cas d'une SCI propriétaires de lots, c'est son gérant qui assiste normalement à l'assemblée.

CAS PRATIQUE #6

PUIS-JE PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE QUI SE TIENDRA ENTRE LE COMPROMIS ET LA VENTE DÉFINITIVE ?

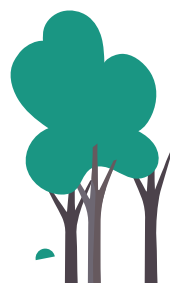
Tous les copropriétaires de l'immeuble peuvent participer à l'assemblée générale.

La réunion des copropriétaires est une réunion privée à laquelle les personnes

étrangères au syndicat ne peuvent assister sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Rien n'interdit donc à un futur acquéreur d'assister à une réunion d'AG, s'il obtient l'accord des membres du syndicat.

Il est par ailleurs d'usage, pour le vendeur, de vous délivrer un mandat pour participer à l'AG.



Le fonctionnement de la copropriété et son financement

1. Les modalités de vote

(EN PRÉSENTIEL OU À DISTANCE)

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale :

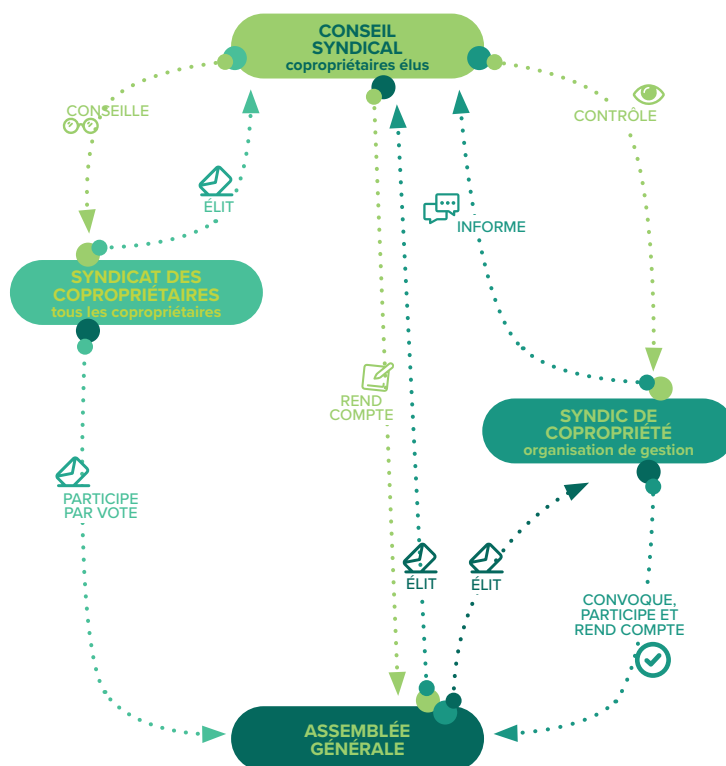
- par **présence physique**
- par **visioconférence**
- ou par **tout autre moyen de communication électronique** décidé par le syndic des copropriétaires et permettant leur identification.

“ceux qui souhaitent assister en distanciel à l'assemblée générale doivent prévenir le syndic trois jours francs au plus tard avant sa tenue”

Ceux qui souhaitent assister en distanciel à l'assemblée générale doivent prévenir le syndic trois jours francs au plus tard avant sa tenue.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée

générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté, qui est joint à la convocation. Pour être pris en compte le formulaire de vote doit être reçu par le syndic au moins trois jours francs avant la tenue de l'assemblée.



CAS PRATIQUE #7

DES TRAVAUX DISPROPORTIONNÉS AU REGARD DU STANDING DE L'IMMEUBLE VONT ÊTRE SOUMIS AU VOTE DES COPROPRIÉTAIRES LORS DE LA PROCHAINE AG, QUE PUIS-JE FAIRE SI LA DÉCISION EST ADOPTÉE ?

LA CONTESTATION

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes.

Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

L'ABUS DE MAJORITÉ

Il y a abus de majorité lorsque l'assemblée générale use de ses droits sans profit pour elle-même, dans l'intention de nuire ou dans un but autre que l'intérêt commun des copropriétaires.

Cette notion est difficile à cerner, surtout lorsqu'une décision de l'assemblée générale a été prise dans les formes prescrites par la loi.

Selon la jurisprudence, l'abus se révèle par la poursuite d'un but autre que l'intérêt général ou des agissements dolosifs en vue d'obtenir par

surprise, sans motif valable, des avantages injustifiés au profit de certains copropriétaires.

C'est au plaignant d'apporter la preuve de l'abus dont il se prétend victime. Le juge appréciera le bien-fondé de la réclamation.



CAS PRATIQUE #8

JE SUIS PROPRIÉTAIRE D'UN LOT DANS UNE COPROPRIÉTÉ DE 3 BÂTIMENTS : EST-CE QUE JE PARTICIPE À LA RÉFECTION DU TOIT D'UN BÂTIMENT QUE JE N'HABITE PAS ?

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales, c'est-à-dire les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Le coût de leur réfection doit, en principe, être réparti entre tous les copropriétaires.

Le règlement de copropriété peut néanmoins limiter une dépense à certains

copropriétaires spécialement identifiés (spécialisation des charges). Cela arrive fréquemment dans des copropriétés comprenant plusieurs bâtiments. Dans ce cas, les travaux portant sur un des bâtiments de la copropriété seront à la charge des seuls copropriétaires concernés.

Il convient donc de vérifier si le règlement de copropriété comporte une telle clause. Dans l'affirmative, le coût de la réfection de la toiture sera réparti entre les seuls copropriétaires concernés. Dans le cas contraire, l'ensemble du syndicat devra concourir à la dépense.

Il existe deux types de parties communes : les parties générales et les parties spéciales. Dans une copropriété comportant plusieurs bâtiments, il pourra y avoir des parties communes

spécifiques à un seul de ces bâtiments (un local à vélos par exemple). Conséquence de cette distinction : il y a dans la copropriété des tantièmes généraux et des tantièmes spéciaux pour les copropriétaires bénéficiant des parties spéciales. Le règlement de copropriété doit obligatoirement définir les parties communes spéciales et les tantièmes spéciaux qui y sont rattachés.



FOCUS

BORNE DE RECHARGE DE VÉHICULE ÉLECTRIQUE EN COPROPRIÉTÉ : LE DROIT À LA PRISE

Les parkings des logements récemment construits sont généralement pré-équipés

d'infrastructure(s) de recharge des véhicules électriques (IRVE). Dans les copropriétés plus anciennes, chaque copropriétaire peut demander à ce qu'une borne individuelle ou collective soit installée dans le parking. L'installation d'une

prise individuelle doit être prise en charge en totalité par le demandeur ; en revanche l'installation d'une prise collective doit en principe être supportée par la copropriété.

2. Les règles de majorité

MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24

« Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance s'il n'en est autrement ordonné par la loi ». La résolution n'est adoptée que si le total des voix « pour » est supérieur à la somme des voix « contre ». Les voix des abstentionnistes ne sont pas prises en compte.

EXEMPLES : vote du budget prévisionnel, approbation des comptes, travaux d'entretien, travaux de sécurisation (interphones...).

MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25

Il s'agit de la majorité des voix de tous les copropriétaires. Toutefois, lorsque la décision n'a pas été adoptée, mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un second vote est immédiate-

ment organisé à la majorité de l'article 24.

EXEMPLES : désignation ou révocation du syndic ou des membres du conseil syndical, travaux d'économies d'énergie, travaux d'amélioration, installations de compteurs divisionnaires d'eau.

MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24

PROPRIÉTAIRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS OU AYANT PARTICIPÉ AU VOTE PAR CORRESPONDANCE

Participants au vote	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
400 / 1 000 ^e	190 / 1 000 ^e	180 / 1 000 ^e	30 / 1 000 ^e	oui
400 / 1 000 ^e	170 / 1 000 ^e	180 / 1 000 ^e	50 / 1 000 ^e	non

MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25

PROPRIÉTAIRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS OU AYANT PARTICIPÉ AU VOTE PAR CORRESPONDANCE

Participants au vote	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
600 / 1 000 ^e	510 / 1 000 ^e	80 / 1 000 ^e	10 / 1 000 ^e	oui
600 / 1 000 ^e	400 / 1 000 ^e	180 / 1 000 ^e	20 / 1 000 ^e	non

MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26

PROPRIÉTAIRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS OU AYANT PARTICIPÉ AU VOTE PAR CORRESPONDANCE

Nombre de copropriétaires		Participants au vote	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
En total	Ayant voté pour					
20	11	800 / 1 000 ^e	700 / 1 000 ^e	100 / 1 000 ^e	0 / 1 000 ^e	oui
20	11	800 / 1 000 ^e	600 / 1 000 ^e	200 / 1 000 ^e	0 / 1 000 ^e	non
20	9	800 / 1 000 ^e	700 / 1 000 ^e	100 / 1 000 ^e	0 / 1 000 ^e	non
20	9	800 / 1 000 ^e	600 / 1 000 ^e	200 / 1 000 ^e	0 / 1 000 ^e	non

MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26

Il s'agit de la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Elle s'applique pour les décisions les plus importantes et souvent les plus conséquentes financièrement.

Toutefois, lorsque la résolution n'a pas été adoptée, mais a recueilli au moins la moitié des voix des présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant a minima le tiers des voix de tous les copropriétaires, un second vote est immédiatement organisé à la majorité de l'article 25.

EXEMPLES : les actes d'acquisition immobilière ou de

disposition qui ne résultent pas d'obligations légales ou réglementaires, l'établissement ou la modification du règlement de copropriété relatif à la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Ainsi, dans une résidence comprenant 20 copropriétaires, la résolution est adoptée lorsqu'elle a été approuvée par 11 copropriétaires représentant 667 / 1 000^e.

UNANIMITÉ

il existe des décisions qui ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des copropriétaires, par exemple celles qui concernent la modification de la destination de l'immeuble ou qui affectent la jouissance privative des lots.

3. Les finances de la copropriété

CHARGES, AVANCES ET PROVISIONS : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les **charges** sont les dépenses qui incombent définitivement à chaque propriétaire en fonction de sa quote-part. Elles permettent de faire fonctionner la copropriété.

Elles sont appelées sous forme de **provisions** (généralement chaque trimestre) et font l'objet d'une régularisation lors de l'AG annuelle, appelée à statuer sur les comptes.

“les provisions seront appelées en principe tous les trimestres en fonction des tantièmes affectés à chaque lot”

CAS PRATIQUE #9

QUI PAYE LES CHARGES LIÉES À L'ASCENSEUR ? QUAND LE RÉVISER ?

Les charges liées à l'ascenseur sont des charges spéciales pour les services collectifs et équipements communs. Elles sont dues en fonction de l'utilité objective que présentent les services et équipements pour chaque lot. Le copropriétaire d'un lot situé au rez-de-chaussée n'a pas à supporter les frais d'un ascenseur sauf s'il dessert les caves, parkings, et autres locaux à vide-ordures, etc., situés en sous-sol. Les charges varient selon l'étage du logement.

Bon à savoir

Les frais de réfection de la cage d'escalier constituent des charges générales. Les copropriétaires du RDC sont tenus d'y participer à hauteur de leurs tantièmes, au même titre que les copropriétaires des étages supérieur.



FOCUS

LES COPROPRIÉTAIRES SONT-ILS TENUS SOLIDAIREMENT AU PAIEMENT DES CHARGES EN CAS D'IMPAYÉS DANS LA COPROPRIÉTÉ ?

En principe, non. En droit français, la solidarité ne se

présume pas. En copropriété, chaque copropriétaire est tenu au paiement de ses charges

Toutefois, en cas d'impayé, le syndic peut être amené à procéder à des appels de fonds complémentaires, en vue de pallier une insuffisance de trésorerie qui résulterait

d'impayés trop importants dans la copropriété. Il s'agit de permettre le paiement des factures courantes (eau, assurances...). Il sera procédé au remboursement des copropriétaires lorsque les sommes seront récupérées auprès des débiteurs.

Il existe des provisions sur charges appelées au regard du budget prévisionnel et d'autres hors budget.

Les **avances** sont des fonds destinés à constituer des réserves après décision de l'assemblée générale ou prévues au règlement de copropriété. Elles sont constituées des avances de trésorerie ainsi que des avances correspondant à l'échéancier du plan prévisionnel pluriannuel de travaux voté par l'assemblée. Contrairement aux provisions pour charges, les avances sont remboursables au vendeur en cas de vente et le syndic doit demander à l'acquéreur de les reconstituer.

CHARGES COMPRISES DANS LE BUDGET

Le budget prévisionnel permet d'assurer le fonctionnement effectif de la copropriété et le maintien de l'immeuble en bon état, en planifiant et en anticipant les dépenses courantes de l'immeuble pour l'année à venir. Ce budget doit être préparé par le syndic de copropriété en concertation avec le conseil syndical.

Il est ensuite voté en assemblée générale des copropriétaires. Les provisions seront appelées en principe tous les trimestres en fonction des millièmes affectés à chaque lot.

EXEMPLES : honoraires du syndic, salaire du prestataire en charge du nettoyage des parties communes.



CHARGES HORS BUDGET

D'une manière générale, il s'agit des travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

EXEMPLES : transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, adjonction d'éléments nouveaux, aménagement de locaux affectés à l'usage commun, ravalement...

QUELLE EST LA CLÉ DE RÉPARTITION DES CHARGES COURANTES DE COPROPRIÉTÉ ENTRE LE VENDEUR ET L'ACQUÉREUR ?

Chaque année, les copropriétaires votent un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes. On retrouve deux grandes catégories de charges : les charges générales relatives à l'administration, la conservation et l'entretien des parties communes et les charges particulières pour les services collectifs et équipements

communs. À l'occasion de la vente, le vendeur doit acquitter la provision exigible du budget prévisionnel. Les provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel doivent être payées par celui qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, vendeur ou acquéreur.

Enfin, le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est crédité ou débité du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Bon à savoir

Lors d'une vente de lots, vendeur et acquéreur peuvent répartir entre eux le paiement des charges au prorata de leur temps de présence dans l'immeuble au cours de l'année. Mais cet accord n'est pas opposable au syndic.

AVANCES PRÉVUES PAR L'ÉCHÉANCIER DU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Le syndic peut exiger le versement, sans autorisation de l'assemblée, des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le **plan pluriannuel de travaux** adopté par l'assemblée générale.

Le syndic doit soumettre à l'assemblée générale la question de la réalisation d'un diagnostic technique obligatoire. Ce document doit contenir une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

LA LOI CLIMAT

Ce diagnostic est présenté à l'assemblée générale qui statue sur l'élaboration d'un plan pluriannuel pour financer ces travaux. La loi Climat et résilience (22 août 2021) apporte des précisions sur le plan pluriannuel de travaux qui concerne tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation de plus de 15 ans (à compter la date de réception) soumis au statut de la copropriété. Son champ s'étend au-delà de la stricte performance énergétique et environnementale puisqu'il concerne également les travaux « nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ».

1^{ER} JANVIER 2023 : pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces

1^{ER} JANVIER 2024 : pour les syndicats de copropriétaires comprenant entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces

1^{ER} JANVIER 2025 : pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.



FOCUS

DOIS-JE REMBOURSER À MON VENDEUR LA COTISATION DE FONDS DE TRAVAUX, LES AVANCES PRÉVUES PAR L'ÉCHÉANCIER DU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX... ?

Cela relève de la négociation entre le vendeur et l'acquéreur au moment de la signature de l'acte définitif de vente,

les parties peuvent demander à disposer d'un compte de remboursement entre les parties avec les postes suivants :

- _ taxe foncière
- _ charges courantes
- _ charges exceptionnelles
- _ avance de trésorerie
- _ fonds de travaux

L'état daté délivré par le syndic ainsi qu'une **copie de la dernière taxe foncière** permettent de déterminer les

différents proratas afin d'en tirer un bilan créateur ou débiteur pour le vendeur.

Bon à savoir

La taxe foncière est fiscalement due par le propriétaire au 1^{er} janvier de chaque année civile. Il est cependant courant de faire entre vendeur et acquéreur un remboursement « *prorata temporis* ».

COTISATION AU FONDS DE TRAVAUX

La constitution d'un **fonds de travaux** pour financer des travaux non compris dans le budget prévisionnel, est obligatoire. Cette cotisation représente au minimum 5% du montant du budget prévisionnel. Par exception, dans les copropriétés de moins de dix lots et sur décision unanime de l'Assemblée Générale, le fonds peut ne pas être constitué. De même, si le diagnostic technique global a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Ce fonds est alimenté par une cotisation obligatoire, versée par les copropriétaires, sur un compte bancaire spécifique, rémunéré et ouvert par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires.

En cas de vente du lot, les

sommes versées au titre du fonds de travaux ne donnent pas lieu à un remboursement au vendeur. Le paiement de cette cotisation incombe à celui, vendeur ou acquéreur qui est propriétaire au moment de l'extinction de cette provision.

AVANCE DE TRÉSORERIE

Le règlement peut prévoir la constitution d'une avance de trésorerie. À défaut, l'assemblée générale peut l'instituer à la majorité de l'article 26. Cette avance ne peut excéder 1/6^e du budget prévisionnel.

Cette réserve va permettre au syndicat des copropriétaires de faire face à des dépenses imprévues, notamment le financement de travaux importants.

En cas de vente d'un lot, le syndic doit rembourser cette avance au vendeur ; il est alors en droit d'exiger de l'acquéreur le versement de l'avance remboursée en intégralité au vendeur.

AVANCES EN CAS D'INSUFFISANCE DE TRÉSORERIE

Le syndic peut également exiger le versement d'avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

EXEMPLES : prime de départ à la retraite du gardien, appel complémentaire afin de combler des impayés le temps que la procédure aboutisse...



La mutation d'un lot de copropriété

1. L'annonce

QUELLES MENTIONS OBLIGATOIRES DOIVENT FIGURER DANS L'ANNONCE DE MISE EN VENTE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ ?

Toute annonce immobilière doit en principe comprendre :

- _ la localisation du bien,
- _ le type de bien (maison, appartement, garage, terrain...),
- _ le nombre de pièces,
- _ la surface habitable,
- _ le descriptif du bien,
- _ le prix,
- _ le montant de la rémunération de l'agence,
- _ le classement énergétique du bien.

Lorsque l'annonce de vente concerne un lot de copropriété, qu'elle émane d'un professionnel (agent immobilier, notaire...) ou d'un particulier, elle doit également mentionner :

- _ que le bien est soumis au statut de la copropriété ;
- _ le nombre de lots dans cette copropriété ;

_ le montant moyen annuel des charges qu'acquittait le vendeur ;

_ le budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble.

Les annonces doivent préciser si la copropriété est en difficulté et si, en raison de ces difficultés, le syndicat des copropriétaires fait l'objet d'une procédure particulière (mesures préventives, plan de sauvegarde).

Bon à savoir

La mention de la loi Carrez n'est pas exigée au niveau de l'annonce.

Le candidat acquéreur peut également demander au professionnel ou au particulier qui vend son logement de consulter le carnet d'entretien de l'immeuble et le diagnostic technique global (DTG).



FOCUS

LA FICHE SYNTHÉTIQUE

Elle regroupe les données financières et techniques essentielles de la copropriété et de son bâti. Réalisée par le syndic qui la met à disposition des copropriétaires, elle permet aux copropriétaires de disposer à tout moment des informations

essentielle sur la situation générale de la copropriété (caractéristiques et mode d'organisation), sur le syndic en place, sur les spécificités techniques, sur les équipements des immeubles ainsi que sur l'état financier du syndicat. Elle doit être actualisée chaque année par le syndic.

Elle est disponible sur l'extranet et le cas échéant est mise à la disposition des copropriétaires sous peine de sanction financière (à défaut de remise dans le délai d'un mois de la demande). Lors d'une vente, la fiche doit être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

2. Le vendeur

QUELS DOCUMENTS DOIT FOURNIR LE VENDEUR

Un certain nombre de documents et informations doivent être remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de l'avant-contrat (en plus de ceux rassemblés par le notaire pour

assurer la sécurité juridique de l'acte) :

- **documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :**

- _ règlement de copropriété et état descriptif de division s'ils ont été publiés ;
- _ fiche synthétique de la copropriété ;
- _ procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;

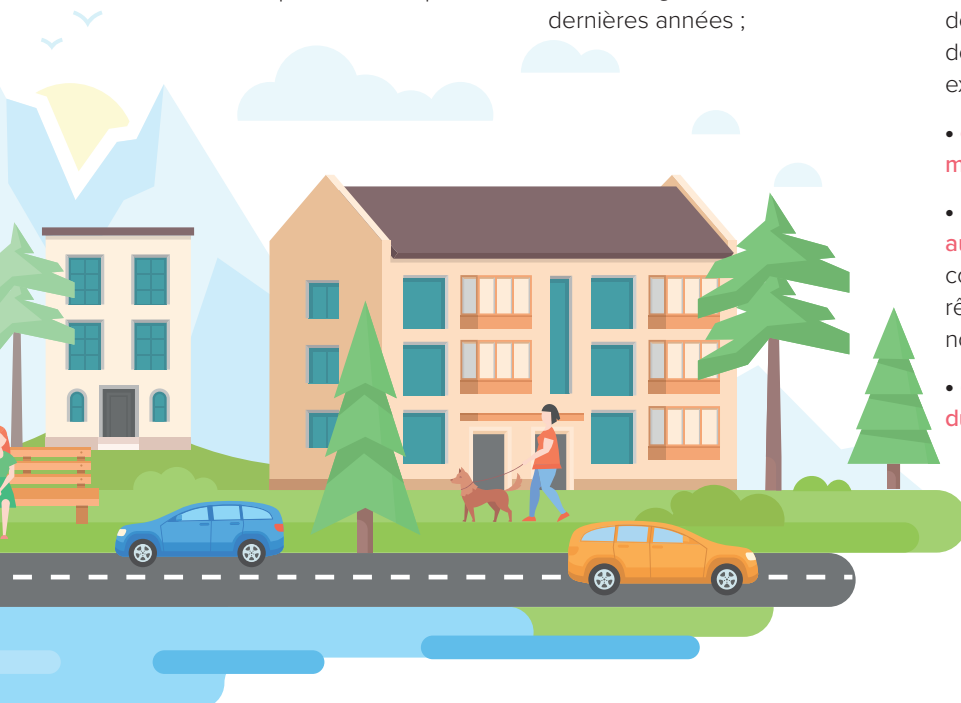
- **diverses informations financières :**

- _ montant des charges payées par le vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- _ sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;
- _ état global des impayés ;
- _ en cas d'existence d'un fonds de travaux, le montant du fonds de travaux ventilé par lot, s'il existe ;

- **carnet d'entretien de l'immeuble ;**

- **notice d'information relative aux droits et obligations** des copropriétaires. À ce jour l'arrêté fixant le contenu de cette notice n'a pas été publié.

- et, le cas échéant, **conclusions du diagnostic technique global.**



Bon à savoir

En cas de vente d'un lot annexe (emplacement de stationnement, cave, grenier, débarras, placard, remise, garage, cellier) certains de ces documents ne sont pas exigés.

Les documents peuvent être remis sur tous supports et par tous moyens, y compris, si l'acquéreur l'accepte, par un procédé dématérialisé.

L'acquéreur atteste de cette remise, soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'un avant-contrat, ces documents sont joints au projet de vente notifié à l'acquéreur.

SAVOIR DISTINGUER LOI CARREZ ET SURFACE HABITABLE : QUEL TYPE DE SURFACE DOIT APPARAÎTRE DANS MON TITRE DE PROPRIÉTÉ ?

Lorsque la vente porte sur un lot de copropriété, la Loi Carrez est applicable. Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, ou tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot de copropriété doit mentionner la superficie de la partie privative de ce lot.

Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet

1965, lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

À NOTER : la surface privative Carrez est différente de celle résultant de l'application des dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation prévues à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation (surface habitable).

Attention, en matière locative, c'est la surface habitable et non la surface privative, qui doit être mentionnée dans le contrat de location.

“PRÉ-ÉTAT DATÉ” ET ÉTAT DATÉ

Les informations financières sont le plus souvent délivrées dans un document que la pratique nomme « pré-état daté », établi par le syndic ou par le vendeur. Son coût ne peut pas être fixé dans le contrat de



FOCUS

LA LOI CARREZ

La superficie Carrez comprend les planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Les planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre sont exclus du calcul. Les caves, les garages, les emplacements de parking et les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas soumis à l'obligation de mesurage.

À NOTER : En cas de réunion de plusieurs lots dont certains sont inférieurs à 8 m², il faut tenir compte de la superficie de l'ensemble des locaux réunis en lots y compris ceux inférieurs à 8 m².

L'absence d'indication de superficie est sanctionnée par la nullité de l'acte. L'action en nullité est ouverte dans le délai d'un mois, à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Lorsque la surface indiquée est erronée, il faut distinguer si la superficie est supérieure ou inférieure à la réalité.

Lorsqu'une superficie est supérieure à la réalité, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix. En revanche, lorsqu'elle est inférieure de plus de 1/20^e (5%) à celle exprimée à l'acte, l'acquéreur peut tenter, dans le délai d'un an à compter de la signature de l'acte de vente, une action en diminution du prix. Cette dernière devra être proportionnelle à la « moindre mesure ».

syndic ; il fait l'objet d'un accord entre ce dernier et le vendeur.

L'Etat-daté est une note de renseignements que le notaire chargé de la vente (ou le copropriétaire vendeur) demande au syndic. Il indique les sommes dues par le vendeur au syndicat (provisions exigibles au titre du budget prévisionnel, charges impayées...), celles à rembourser au vendeur (avances de trésorerie ou fonds de roulement...), celles à régler par l'acquéreur (reconstitution des avances remboursées au vendeur, provisions non encore exigibles du budget prévisionnel). Enfin pour les deux exercices précédents, il précise la quote-part afférente à chaque lot dans le budget prévisionnel et hors budget prévisionnel ainsi que l'état des procédures en cours.

Ce document est obligatoire lors de la vente d'un lot et son coût a été plafonné à 380 €

TTC, à la charge du vendeur.

D'autres informations utiles à la vente peuvent être demandées au syndic. Leur délivrance peut faire l'objet d'une facturation complémentaire de sa part.

3. L'acquéreur

LORS DE MON ACQUISITION, À QUOI DOIS-JE ÊTRE ATTENTIF CONCERNANT L'ÉTAT GÉNÉRAL DE LA COPROPRIÉTÉ ?

On doit notamment être attentif :

- à l'état des parties communes
- au montant des charges de copropriété
- au contenu des procès-verbaux des trois dernières assem-

blées générales, pour détecter des mésententes ou des conflits potentiels entre copropriétaires, des changements de syndic réguliers, des travaux votés mais pas budgétés...

- au contenu du **règlement de copropriété** (restrictions d'usage du lot, parties communes spéciales ou à jouissance privative)
- au contenu du **diagnostic technique global (DTG)**
- aux différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires regroupés dans le **Dossier de Diagnostic Technique (DDT)** obligatoirement annexé à toute promesse de vente et à tout acte de vente d'un logement.



En cas de doute se renseigner auprès de votre syndic ou votre notaire.

4. L'acquisition d'une partie commune

JE SOUHAITE ACQUÉRIR UNE PARTIE DU COULOIR PARTIE COMMUNE : COMMENT PROCÉDER ?

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement.

Le syndicat des copropriétaires peut les vendre après accord de l'assemblée générale (majorité de l'article 26).

Il convient de procéder en deux temps :

_ en premier lieu, il faut constituer à partir des parties communes un lot privatif (création avec allotissement si le nouveau lot a vocation à être réuni à un lot existant ou création sans allotissement).

_ en second lieu, le syndicat procède à la vente de ce lot au copropriétaire intéressé.

Cette procédure peut également être suivie lorsque, à l'occasion d'une vente, on s'aperçoit que des parties communes (ex. une partie de couloir, ou de local commun) ont été annexées à une partie privative.

5. À partir de quand serai-je considéré comme propriétaire par le syndicat des copropriétaires ?

Dès que la vente est réalisée (après la signature chez le notaire), vous serez propriétaire.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndicat.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun désigné par les intéressés en cas d'indivision.

Ce n'est qu'à l'issue de cette notification que le syndicat vous considérera comme propriétaire.

CAS PRATIQUE #10

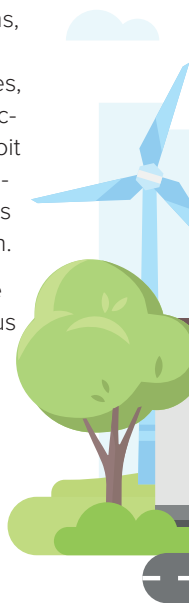
JE SOUHAITE ACHETER UN APPARTEMENT AVEC JOUISSANCE PRIVATIVE D'UN JARDIN MAIS CELA NE FIGURE PAS AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, EST-CE UN PROBLÈME ?

Il faut impérativement vérifier si cette jouissance privative a été reconnue par l'assemblée générale des copropriétaires. En effet, votre vendeur a pu occuper le jardin sans en avoir le droit et vendre son appartement avec cette perspective de jouissance laquelle peut être remise en cause. Si le droit à cette jouissance privative est suffisamment établi, il sera

utile de le faire intégrer dans le règlement de copropriété après convocation de l'assemblée générale à cet effet.



N'hésitez pas à demander conseil à votre syndic ou votre notaire.



6. L'acquisition d'une place de parking

Il faut toujours vérifier si le parking que l'on a visité correspond bien à celui qui est mentionné dans la promesse de vente. S'ils existent, la consultation des plans de l'immeuble sera utile. Il faut également vérifier si on n'est pas déjà copropriétaires que le règlement de copropriété ne réserve pas l'acquisition des parkings aux seuls copropriétaires en place.

En présence d'une telle clause, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente

d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Si le vendeur vend plusieurs parkings, il est préférable d'indiquer un prix unitaire pour chaque lot afin de permettre à plusieurs copropriétaires d'acheter un parking.

CAS PRATIQUE #11

J'ACHÈTE UN GRENIER QUI A ÉTÉ TRANSFORMÉ EN LOGEMENT : PUIS-JE EXIGER QU'IL APPARAISSE COMME TEL DANS MON ACTE D'ACHAT ?

Il faut tout d'abord vérifier que le grenier n'est pas une partie commune qui a été annexée sans autorisation. Si ce n'est pas le cas, on doit interroger le vendeur afin de savoir s'il a effectué des travaux sur le lot vendu. On doit notamment s'enquérir de changements éventuels de destination. Dans ce dernier cas, il conviendra de vérifier que toutes les autorisations ont bien été obtenues (urbanisme, assemblée...).



Annexes

Glossaire

Voici quelques exemples de résolutions, classées par ordre alphabétique. Les passerelles de majorité des articles 25-1 et 26-1 s'appliquent automatiquement dès que leurs conditions de mises en œuvre sont remplies.

A

Accessibilité aux personnes handicapées

- _ travaux d'accessibilité : maj. art. 24
- _ travaux réalisés par un copropriétaire sur les parties communes : maj. art. 25 (attention, l'assemblée générale se prononce sur le refus de réalisation de ces travaux et non sur leur autorisation)

Action en justice : maj. art. 24

Action ut singuli : maj. art. 25

Antenne collective

- _ installation ou modification d'une antenne collective : maj. art. 25

Archiviste : maj. art. 25

Ascenseur :

- _ création : maj. art. 25
- _ travaux obligatoires de sécurisation : maj. art. 24

Assemblée générale :

- _ décision portant sur l'organisation par voie électronique de l'assemblée générale (visioconférence, audioconférence...) : maj. art. 24

Assurance de la copropriété : maj. art. 24

Audit énergétique : maj. art. 24

Autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes : maj. art. 25

Autorisation permanente donnée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes : maj. art. 24

B

Budget prévisionnel : maj. art. 24

C

Câblage (de l'immeuble) : maj. art. 24

Catastrophe technologique :

majorité des copropriétaires présents ou représentés (il s'agit des copropriétaires eux-mêmes et non de leurs tantièmes). La notion de « votant par correspondance » semble avoir été oubliée par le législateur.

Comptes :

- _ approbation : maj. art. 24

Compte bancaire séparé : _ choix de l'établissement bancaire : maj. art. 25

Compteur de chaleur : voir *Individualisation des frais de chauffage*



Compteur d'eau :

_ individualisation du contrat de fourniture d'eau : voir *Individualisation du contrat de fourniture d'eau*

_ pose de compteurs divisionnaires : maj. art. 25

Conseil syndical :

_ autorisation donnée au président du conseil syndical d'engager, pour le compte de la copropriété, la responsabilité du syndic : voir *Action ut singuli*

_ délégation conventionnelle : maj. art. 25

_ désignation : maj. art. 25

_ mandat : maj. art. 25

_ révocation : maj. art. 25

_ saisine obligatoire (détermination du montant des marchés) : maj. art. 25

D

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : maj. art. 24

Diagnostic technique global (DTG) : maj. art. 24

Digicode : maj. art. 24

E

Enseigne (pose par un copropriétaire) : maj. art. 25

Extranet :

_ dispense de mise en place : maj. art. 25

F

Fermeture de l'immeuble :

_ fermeture permanente de l'immeuble malgré l'exercice d'une activité professionnelle autorisée par le règlement de copropriété : unanimité

_ modalités d'ouverture des portes d'accès à l'immeuble : maj. art. 25

Fibre optique : maj. art. 24

G

Gardien :

_ embauche : maj. art. 24

_ suppression du poste : maj. art. 26 si le gardien n'est pas prévu dans le règlement de copropriété. Sinon, l'unanimité est requise.

Grille de répartition des charges :

_ modification : unanimité, sauf si la modification résulte de travaux, d'actes d'acquisition (achat) ou d'actes de dispositions (vente d'une partie commune). Dans ce cas, la modification se fait à la même majorité.



I

Individualisation du contrat de fourniture d'eau :

- _ demande d'individualisation : maj. art. 25
- _ études liées à l'individualisation : maj. art. 25
- _ travaux liés à l'individualisation : maj. art. 25

Individualisation des frais de chauffage :

- _ pose de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage : maj. art. 25

Interphone : maj. art. 24

M

Mise en concurrence :

- _ détermination du montant de mise en concurrence : maj. art. 25

P

Parties communes :

- _ location : maj. art. 26
- _ suppression lorsque nécessaire à la destination de l'immeuble (chauffage collectif...) : unanimité
- _ vente : maj. art. 26

Plan pluriannuel des travaux : maj. art. 24

Police municipale : voir *Autorisation permanente donnée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes*

Président de séance (assemblée générale) : maj. art. 24

Q

Quitus : maj. art. 24

R

Ravalement :

- _ avec réalisation de travaux d'économie d'énergie : maj. art. 25
- _ sans réalisation de travaux d'économie d'énergie : maj. art. 24

Règlement de copropriété :

- _ adaptation aux évolutions législatives et réglementaires : maj. art. 24
- _ grille de répartition des charges : voir Grille de répartition des charges
- _ modifications relatives à la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes : maj. art. 26

Répartiteur des frais de chauffage : voir *Individualisation des frais de chauffage*

Robinet thermostatique : maj. art. 25

S

Scrutateur (assemblée générale) : maj. art. 24

Secrétaire de séance (assemblée générale) : maj. art. 24

Servitude :

- _ servitude conventionnelle : maj. art. 26
- _ servitude de droit (enclavement...) : maj. art. 24

Surélévation de l'immeuble : maj. art. 26

Syndic :

- _ autorisation donnée au syndic de conclure une convention avec une personne ou une entreprise avec laquelle il est lié directement ou indirectement : maj. art. 24
- _ contrat de prestations de services (proposé par le syndic pour des prestations ne relevant pas de ses missions de syndic) : maj. art. 24
- _ désignation : maj. art. 25
- _ révocation : maj. art. 25

Syndicat coopératif :

- _ adoption de la forme coopérative : maj. art. 25
- _ abandon de la forme coopérative : maj. art. 25



T

Télévision numérique terrestre (TNT) : maj. art. 24

Travaux :

- _ accessibilité aux personnes handicapées : voir *Accessibilité*
- _ addition : maj. art. 25
- _ amélioration : maj. art. 25
- _ catastrophe technologique : voir *Catastrophe technologique*
- _ économies d'énergie : voir *Travaux d'économie d'énergie*
- _ entretien courant : maj. art. 24
- _ fermeture de l'immeuble : voir *Fermeture de l'immeuble*
- _ honoraires sur travaux du syndic : majorité identique à celle approuvant les travaux en question
- _ obligatoires : maj. art. 24
- _ opération de restauration immobilière : maj. art. 24
- _ réalisés par un copropriétaire sur une partie commune : maj. art. 25
- _ réalisés par un copropriétaire et affectant l'aspect extérieur de l'immeuble : maj. art. 25
- _ sur parties communes en vue de la mise en conformité des

logements avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipements : maj. art. 24

_ transformation : maj. art. 25

Travaux d'économie d'énergie :

- _ travaux obligatoires d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre : maj. art. 25
- _ travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre non obligatoires : maj. art. 25
- _ travaux d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives : maj. art. 25

Travaux d'intérêt collectif : voir *Travaux d'économie d'énergie*

V

Véhicule électrique ou hybride :

- _ décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables : maj. art. 24

_ installation permettant l'alimentation électrique des emplacements de stationnement : maj. art. 25

_ installation des recharges électriques permettant un comptage individuel : maj. art. 25

Vélo :

_ autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants : maj. art. 24

Vide-ordures :

- _ suppression : unanimité
- _ suppression en cas d'impératifs d'hygiène : maj. art. 24
- _ neutralisation : maj. art. 26

Vidéosurveillance :

_ installation : maj. art. 24. Si le dispositif filme les parties privatives (les entrées des appartements par exemple), l'unanimité est requise.



