

La copropriété - Droits et Devoirs

Le règlement de copropriété

Il s'agit d'un acte écrit conventionnel qui lit les copropriétaires et locataires de l'immeuble.

Il définit les règles de la copropriété

Il définit les droits et obligations des copropriétaires, les règles de fonctionnement de la copropriété, dans le respect des textes législatifs et réglementaires (art 8 de la loi du 10 juillet 1965).

Son contenu :

- l'état descriptif de division, qui permet d'identifier les lots (par numéro) suivi des informations relatives à chacun d'eux,
- les parties communes et les parties privatives et les conditions de leur jouissance,
- les charges communes et leur répartition entre les copropriétaires,
- la quote-part des charges afférentes à chaque lot, pour chacune des catégories de charges.

Il n'a pas d'effet rétroactif et aucune charge ne peut être réclamée pour une période antérieure à la mise en copropriété.

Chaque copropriétaire doit être en mesure de prendre connaissance de ce document. Demander un exemplaire à votre syndic. A défaut, vous pourrez également vous le procurer auprès de la conservation des hypothèques de la commune concernée.

C'est le syndic qui est chargé de le faire respecter. Il doit en outre, veiller à assurer l'exécution de ses dispositions.

On peut le modifier

Sa modification est soumise à certaines conditions

Pour changer les règles relatives à la jouissance, l'administration ou l'usage des parties communes, il faut un vote en assemblée générale, à la majorité des 2/3.

On peut le contester

Chaque copropriétaire a la possibilité, en s'adressant au TGI, du lieu de la situation de l'immeuble, de demander l'annulation de certaines clauses :

- contraires à l'ordre public (interdire la vente de son lot),
- qui imposent des restrictions non justifiées aux copropriétaires (interdire la possession d'un chien),
- non conformes à la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat de copropriétaires

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui possède des droits et des obligations.

C'est une personne juridique distincte de celles de ses membres. Il peut donc, en tant que tel, agir en justice (ex. litige avec un entrepreneur) et est responsable de son activité.

Il prend les décisions concernant la copropriété

(art 14 de la loi du 10 juillet 1965)

Il est chargé de l'entretien et de la réparation des parties communes. Il est habilité à procéder à des améliorations, passer des actes d'acquisition ou de vente ou encore agir en justice.

Il a qualité, en outre, pour apporter des modifications au règlement de copropriété en ce qui concerne l'usage et l'administration des parties communes.

Il prend des décisions en assemblée générale. Elles sont exécutées par le syndic.

Le syndicat peut avoir un compte bancaire

Le syndic devra soumettre à l'assemblée générale, lors de sa première désignation ou au moins tous les 3 ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel ne seront versées que les sommes concernant ce syndicat (art. 18, lois de 1965 et du 31/12/1985).

La décision est prise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic dispose à compter de ce vote d'un délai de 6 mois pour exécuter la décision.

Il peut voir sa responsabilité engagée

Le syndicat ayant la personnalité morale, il peut être poursuivi en justice en cas de dommages causés à des copropriétaires ou à des tiers.

Ainsi, il peut être tenu responsable :

- pour n'avoir pas fait respecter le règlement de copropriété,
- pour avoir pris une décision abusive, portant atteinte à la destination de l'immeuble ou à une partie privative,
- des dommages commis par ses préposés dans leur service (concierge...),
- des accidents ou dommages causés par des installations communes (vices de construction ou défaut d'entretien de l'ascenseur, par exemple).

L'assemblée générale de copropriété

Toutes les décisions concernant la copropriété doivent être prises en assemblée générale. Celle-ci rassemble les copropriétaires ou leurs représentants, qui se prononcent sur un ordre du jour qui leur a été communiqué à l'avance.

L'assemblée est convoquée par le syndic

Le syndic doit convoquer l'assemblée de copropriété au minimum une fois par an, et chaque fois qu'il le juge nécessaire.

Le conseil syndical ou un ou plusieurs copropriétaires - représentant au moins un quart des voix totales - peuvent également demander au syndic de réunir l'assemblée, pour délibérer sur telle ou telle question. Tous les copropriétaires doivent être convoqués par lettre recommandée avec AR (ou remise en main propre) au moins 15 jours avant la date de l'assemblée (sauf cas d'urgence).

La convocation doit mentionner la date, l'heure, le lieu de l'assemblée et l'ordre du jour. En fonction des questions inscrites à cet ordre du jour, des informations et des documents supplémentaires seront transmis aux copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent être représentés

Le vote par correspondance est interdit. Mais en cas d'absence, vous avez le droit de vous faire représenter par une autre personne (copropriétaire ou non) qui votera à votre place.

La loi interdit à une même personne de recevoir plus de trois mandats (pouvoirs), dès lors que le total des voix dont elle dispose, avec celles de ses mandants, dépasse 5% des voix du syndicat.

Différentes majorités sont requises selon les décisions

Le vote ne peut pas être secret (puisque le procès-verbal doit identifier les opposants et les abstentionnistes), mais il est possible de voter, soit par écrit, soit à main levée.

Chacun dispose d'un nombre de voix correspondant aux " tantièmes" de parties communes (1 000e, 10 000e...) attachés à son lot.

Selon leur importance, les décisions sont prises à des majorités différentes :

Majorité simple de l'article 24

Il s'agit de la majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'AG.

Elle s'applique aux décisions relatives à la gestion courante et aux petits travaux (peinture de la cage d'escalier, nettoyage des tapis...).

Majorité absolue de l'article 25

Il s'agit de la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents). Cette majorité est requise pour désigner ou révoquer le syndic, autoriser un copropriétaire à effectuer des travaux touchant aux parties communes...

Si celle-ci n'a pas été atteinte, la loi prévoit qu'une seconde assemblée peut statuer à la majorité simple.

Double majorité de l'article 26

Il faut la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, de tous les copropriétaires. Elle s'impose notamment pour voter la modification du règlement de copropriété en ce qui concerne l'usage des parties communes ou pour décider la réalisation de certains travaux (installation d'un ascenseur...).

L'unanimité est parfois nécessaire

Certaines décisions importantes ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des copropriétaires. Ce sera le cas par exemple, pour la suppression du poste de concierge prévu par le règlement ou pour décider la modification de la répartition des charges (art.11 de la loi du 10 juillet 1965).

La notification du procès-verbal est obligatoire

Les décisions prises par l'assemblée doivent être notifiées par le syndic aux copropriétaires opposants ou défaillants (absents non représentés), dans les 2 mois qui suivent la tenue de l'assemblée (art. 42 loi de 1965).

Cette notification doit être faite par lettre recommandée avec AR en n'omettant pas de reproduire dans son intégralité l'art. 42 al 2 de la loi du 10 juillet 1965.

La notification du procès-verbal aux copropriétaires, fait courir un délai de 2 mois pendant lequel le propriétaire peut contester une décision de l'assemblée, en intentant une action en nullité.

Si aucune contestation n'est soulevée, les décisions de l'assemblée générale deviennent définitives 2 mois au maximum après la tenue de l'assemblée.

La copropriété - Droits et Devoirs (2^{ème} partie)

Les charges de copropriété

Les charges de copropriété découlent de l'existence de parties communes, d'éléments d'équipement et de services collectifs. Elles permettent de couvrir les frais d'administration de la copropriété, d'entretien et de réparation des constructions.

Tous les copropriétaires y participent, mais la répartition entre eux dépend de la nature des charges (spéciales ou générales).

Les charges générales pour les parties communes

Il s'agit de toutes les dépenses, de quelque nature qu'elles soient, correspondant aux parties communes, qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale.

Ce sont principalement :

- les dépenses de réparation des constructions,
- le nettoyage des parties communes,
- les dépenses d'eau, d'électricité et de personnel,
- les frais de gestion de la copropriété.

Ces dépenses sont réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts, ou " tantièmes " de charges correspondant à leurs lots.

Les charges spéciales pour les services collectifs

Elles recouvrent principalement, les dépenses entraînées par les différents services collectifs et les éléments d'équipement (ascenseur) de l'immeuble. C'est le règlement de copropriété qui prévoit cette " spécialisation " des charges.

Elle consiste à faire supporter à certains copropriétaires des dépenses relatives à une ou plusieurs parties de l'immeuble (dans le cas où plusieurs immeubles forment la copropriété, par exemple).

Le critère de répartition retenu est celui de l'utilité (objective) que présente pour chaque lot concerné les services et éléments visés.

Si vous vous estimez lésé par le mode de répartition mentionné dans le règlement de copropriété (facturation de frais de chauffage alors que vous êtes propriétaire uniquement d'un emplacement de parking) vous pouvez le contester (art 11 de la loi du 10 juillet 1965).

Pour cela vous devez présenter cette proposition de révision du mode de répartition, à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le vote devra se faire à l'unanimité des voix, à défaut d'entente c'est le juge qui tranchera (art 12 de la loi du 10 juillet 1965).

Le syndic doit recouvrer les charges

Le syndic est chargé de recouvrer l'ensemble des dépenses afférentes à l'immeuble.

Très souvent, le règlement de copropriété prévoit une " avance permanente de trésorerie ", encore appelée " fonds de roulement " (dépenses courantes) ainsi que des provisions sur charges (les factures d'EDF, les salaires des employés...) en début de chaque exercice comptable.

Il peut également en cours d'exercice réclamer des provisions trimestrielles (avec une régularisation en fin d'exercice) ou une somme correspondant aux dépenses réelles engagées. En cas d'urgence, il peut en outre réclamer des provisions spéciales qui ne pourront excéder le tiers du montant estimatif des travaux.

A défaut de précision dans le règlement, les copropriétaires peuvent voter la création du fonds de roulement pendant le déroulement de l'AG. Le vote doit se faire à la double majorité des deux tiers des voix de tous les copropriétaires (elle correspond en principe à 6 mois de charges), et pour la constitution de provisions, à la majorité simple de l'article 24 de la loi.

Aucune provision (autre que celle citée) ne peut être réclamée par le syndic pour la réalisation de travaux qui n'ont pas été votés, mais simplement envisagés.

Les copropriétaires ne peuvent refuser de payer leur quote-part de charges.

Le syndic ne peut réclamer le montant des impayés auprès des autres copropriétaires

Il n'existe aucune solidarité entre les copropriétaires.

Ainsi, si l'un des deux ne paie pas, le syndic ne peut pas en demander le paiement aux autres.

Mais dans la pratique, il peut être nécessaire, afin de ne pas bloquer le fonctionnement de la copropriété, de trouver des fonds destinés à couvrir les impayés.

Les copropriétaires peuvent dans ce cas décider par un vote (majorité simple) d'avancer ses sommes à titre temporaire et exceptionnel.

En revanche, avant de vous y soumettre, assurez-vous que le syndic a pris au préalable les mesures nécessaires pour recouvrer ces sommes auprès du débiteur défaillant.

Les mesures préventives

Certaines mesures comme, une avance de trésorerie permanente, la fixation d'une date limite de paiement, ou la prévision d'un intérêt de retard et de mise en demeure, peuvent permettre d'assurer le paiement de la part de chacun des copropriétaires.

Recouvrement amiable des charges

Avant de recourir à la mise en demeure, le syndic peut convoquer le débiteur, lui rappeler sa dette, l'inviter à y faire face et lui accorder des délais de paiement.

Recouvrement judiciaire des charges

Le syndic peut :

- assigner directement le débiteur en paiement devant le tribunal de grande instance ou le tribunal d'instance si le montant des charges est inférieur ou égal à 50 000 F (décret du 28 décembre 1998, application au 1^{er} mars 1999) ;
- adresser une injonction de payer, faire procéder à une saisie mobilière, ou à une saisie-arrêt (sur les loyers).

Le syndic a l'obligation de recourir à ces procédés de recouvrement, à défaut sa responsabilité peut être engagée.

En cas de non-paiement la copropriété dispose de garanties

La copropriété a :

- **une hypothèque légale**, qu'elle peut inscrire sur le lot du copropriétaire débiteur en garantie de toutes les sommes qui n'ont pas été payées ;
- **un privilège immobilier**, lui permettant d'être payée en priorité sur la vente des meubles (ou sur le loyer lorsque les meubles sont la propriété du locataire) ;
- et **un droit d'opposition** sur le prix de la vente du lot, lorsque le copropriétaire vendeur n'est pas à jour dans le règlement de ses charges.

La copropriété bénéficie désormais d'un privilège spécial sur l'immeuble, en cas de vente. Elle peut se faire payer en premier (avant les autres créanciers, même s'ils ont une hypothèque sur l'immeuble) pour les dettes des deux exercices précédents et de celui en cours. Pour les autres, le syndic est à égalité avec les créanciers.

La copropriété - Droits et Devoirs (3^{ème} partie)

Les travaux dans la copropriété

Les travaux sont décidés par l'assemblée générale. Le syndic assure l'exécution des décisions.

Les règles de majorité sont différentes selon la nature des travaux.

La majorité change selon la nature des travaux

Rappelons qu'il existe quatre types de majorité :

- l'unanimité, c'est à dire l'accord de tous les copropriétaires,
- la double majorité, c'est à dire celle de tous les copropriétaires (même absents et non représentés) totalisant plus des 2/3 des millièmes de la copropriété (art. 26 loi de 65),
- la majorité absolue de tous les millièmes (art. 25 loi de 65),
- la majorité simple des millièmes des copropriétaires présents ou représentés (art 24 loi de 65).

Sont votés :

- **à la majorité simple** : toutes les décisions qui ne relèvent pas d'une autre majorité et qui concernent les travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble (approbation des comptes, approbation du contrat de syndic, autorisation d'agir en justice et divers travaux d'entretien des parties communes).
- **à la majorité absolue** : la plupart des décisions concernant les actes de disposition et d'administration (la nomination ou la révocation du syndic, la constitution de provisions spéciales pour la réalisation de travaux futurs, l'ouverture d'un compte séparé...) et rendu obligatoire par des dispositions législatives ou réglementaires (les travaux d'assainissement, de ravalement, les travaux d'économie d'énergie, d'accessibilité aux personnes handicapées...). A défaut d'avoir pu prendre une décision, une nouvelle assemblée pourra être convoquée sur le même ordre du jour et la décision pourra être adoptée à la majorité simple.
- **à la double majorité** (2/3 des millièmes et 50% des copropriétaires) : les actes d'acquisition ou de disposition, autres que ceux prévus à l'article 25 (la modification du règlement de copropriété, les travaux d'agrandissement, ou d'amélioration n'entraînant pas la modification du fonctionnement de la copropriété).
- **à l'unanimité** : les décisions les plus importantes : les travaux d'amélioration entraînant la modification du fonctionnement de la copropriété comme la transformation de parking en tennis, l'aliénation des parties communes, ou la suppression d'un service collectif...

Le syndic doit, lors de sa première désignation, puis tous les trois ans, soumettre au vote de l'assemblée générale, l'institution d'un «fond travaux ». Celui-ci sert au financement de travaux non encore votés, qui pourraient être nécessaires dans les 3 années à venir (art. 36 loi du 26.7.94). Cette décision doit être prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 loi 65). A défaut, elle est prise par une nouvelle assemblée générale à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires doivent être informés

En même temps que la convocation (qui doit respecter un délai de 15 jours avant la réunion de l'assemblée générale), un certain nombre de documents doivent être notifié (devis, contrats...).

Lorsqu'il s'agit de travaux entraînant une répartition particulière des charges, le projet de répartition des charges doit être joint (charges d'installation et de fonctionnement).

Si les copropriétaires n'ont pas été informés correctement, ils peuvent refuser de voter.

La décision peut être annulée

Vous pouvez demander la nullité de toutes les décisions qui n'ont pas été adoptées à la bonne majorité, si vous êtes défaillant (absent ou non représentés), ou opposant (présents à l'assemblée, mais ayant voté contre les propositions).

Il faudra donc saisir le TGI dans le délai de 2 mois à compter de la notification du procès verbal (art 42 de la loi du 10 juillet 1965).

Une résolution, même irrégulière, qui ne serait pas contestée dans ce délai par les défaillants ou opposants, ne saurait être remise en cause.

Le locataire et la copropriété

Un copropriétaire bailleur ne peut consentir n'importe quelle espèce de contrat locatif.

Il doit tenir compte de la destination de son lot et de celle de l'immeuble. Il ne peut par exemple donner en location son bien pour un usage professionnel, alors que l'immeuble est strictement réservé à l'habitation.

Il doit préciser dans le contrat, que le locataire a eu connaissance du règlement de copropriété.

En cas de dégradation ou d'accident

Le copropriétaire est responsable en cas d'accident causé par des parties privatives défectueuses. En revanche, le syndicat des copropriétaires a la responsabilité des parties communes.

Pour les réparations, le locataire ne peut mettre en cause que son propriétaire, qui ensuite se retourne contre le syndicat.

Il n'existe, en effet, en droit, aucun lien entre le locataire d'un lot privatif et le syndicat des copropriétaires ou les autres copropriétaires, sauf pour les exceptions suivantes :

- opposabilité au locataire et par le locataire, du règlement de copropriété,
- opposabilité au locataire des décisions du syndicat,
- troubles de fait.

Le contentieux de la copropriété

En cas de méconnaissance des droits et obligations des copropriétaires, ou de l'organisation de la copropriété, le syndicat et les copropriétaires n'ont pas d'autre solution que de s'adresser au juge pour obtenir satisfaction.

Actions individuelles des copropriétaires

Chaque copropriétaire peut exercer directement une action concernant la propriété ou la jouissance de son lot, sans avoir besoin de l'autorisation de l'assemblée. Il doit seulement en aviser le syndic (art. 15 de la loi du 10 juillet 1965). Ce dernier reçoit copie de l'assignation et pose éventuellement en assemblée, la question sur l'opportunité de se joindre à l'action.

Ces actions sont relatives :

- à la jouissance des lots privatifs (contre le constructeur ou le vendeur pour malfaçons),
- à l'atteinte aux parties communes. Même si c'est au syndicat d'agir, il est admis que le copropriétaire qui justifierait d'un intérêt ou d'un préjudice personnel puisse saisir la justice.

Le copropriétaire peut également exercer une action en nullité d'une assemblée générale.

Les frais de justice sont des charges communes

Les dépens sont supportés par celui qui perd la procédure, il ne faut pas inclure les honoraires d'avocat qui restent à la charge de chacune des parties, sauf si le juge en décide autrement (art. 700 nouveau code de procédure civile).

Ces frais représentent des charges communes de copropriété qui se répartissent entre tous les copropriétaires, qu'ils soient victimes ou non.

