

Ce que tout copropriétaire doit connaître

Cher copropriétaire,

Vous êtes ou vous allez, avec d'autres, devenir copropriétaire de l'immeuble dans lequel est situé l'appartement ou le local que vous avez acheté ou venez d'acheter. Cette copropriété est en fait une « indivision organisée » appelée « syndicat » dont les règles sont déterminées par une loi, un décret et un règlement, ce dernier étant particulier à votre immeuble.

Votre petite « République » aura son Parlement, sa commission consultative et son agent d'exécution. Vous n'apparaîtrez plus à titre individuel dans les actes de la vie de votre syndicat, doté d'une personnalité juridique, mais vos droits seront protégés par la loi. Cette entité aura ses problèmes et son aspect particulier.

Vous allez devoir vous intégrer et participer à sa vie. De ce fait, il vous faudra parfois faire abstraction de votre intérêt particulier pour vous plier à la règle commune, même si celle-ci ne vous paraît pas toujours équitable, rien n'étant parfait en ce monde !

La vie en copropriété implique volonté de participation, de coopération et d'amélioration. La connaissance de vos droits et de vos devoirs devant faciliter le bon fonctionnement du système, nous vous proposons de les examiner ensemble dans les pages suivantes. Nous sommes conduits, en conséquence, à nous pencher sur les points essentiels des textes existants (loi, décret et règlement), à vous entretenir du rôle du syndic, du conseil syndical et à vous faire quelques recommandations sur la vie en copropriété.

Les notions simples qui vont suivre seront, nous l'espérons, utiles à votre information.

LES TEXTES EN VIGUEUR

La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.

Cette législation précise vos droits sur la fraction de l'immeuble que vous possédez en propre (partie privative) et sur les parties communes de celui-ci. Elle énonce la répartition des charges qui affectent les parties communes. Elle détermine l'organisation de la propriété indivise, fixée par le règlement de copropriété.

LA NOTION DE PARTIES PRIVATIVES

« Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ».

Sous la condition impérative de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, chaque copropriétaire use et jouit librement de ses parties privatives. Il peut également disposer librement de son lot.

Cette jouissance subit cependant une restriction : aucun copropriétaire ne peut s'opposer, même à l'intérieur de ses parties privatives, à l'exécution de certains travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale tels que, entre autres :

- les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.
- Les travaux rendus obligatoires par la loi.
- Les travaux d'économie d'énergie.
- Les travaux d'améliorations.

Une indemnité peut, à certaines conditions, être allouée au copropriétaire concerné.

LA NOTION DE PARTIES COMMUNES

« Sont communes 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 ».

Certaines parties communes sont dites **spéciales** : elles sont "affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes."

Le règlement de copropriété constitue la charte du groupe des propriétaires de votre immeuble. Il doit contenir des détails suffisamment précis pour éviter l'interprétation des principes à la convenance de chacun. Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Le règlement de copropriété doit aussi définir les différentes catégories de charges et préciser la quote-part incombant à chacun des copropriétaires :

a) **des charges relatives** aux éléments d'équipement communs et les services collectifs tels que l'ascenseur, le chauffage central, etc.

b) **des charges générales** qui comprennent toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes. Elles font l'objet d'une répartition unique d'après les tantièmes de droit de propriété si l'immeuble ne comporte que des lots de même nature, ou si l'immeuble contient des lots d'affectations différentes, la répartition se fait d'après un tableau fixant la quote-part de charges de chaque lot.

Sous réserve de certaines dispositions prévues par la loi, **la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires**. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale, statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition.

LE SYNDICAT ET L'ASSEMBLEE GENERALE

Les copropriétaires se trouvent obligatoirement groupés en une « collectivité » constituée par un « **syndicat** » qui a la **personnalité juridique**, c'est-à-dire le droit de faire tous les actes d'un individu.

Le « syndicat » a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes. Il nomme et révoque le syndic et les membres du conseil syndical. Il pourvoit à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. En cas de destruction, il statue sur sa reconstruction éventuelle. Il fait assurer l'immeuble.

Il peut donner à certains copropriétaires l'autorisation d'effectuer, à leurs frais, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

Il établit, s'il y a lieu, le règlement de copropriété et peut le modifier au sujet notamment des questions concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice.

Il peut, sous certaines conditions de majorité, acheter ou vendre des parties communes, acquérir et vendre des parties privatives.

Les décisions du syndicat sont prises par **l'assemblée générale**. L'assemblée générale à laquelle vous serez invité, ainsi que tous les autres copropriétaires, est convoquée, en principe, par le syndic. Sauf urgence, vous recevrez votre convocation au moins vingt-et-un jours avant la date de la réunion.

Suivant la nature des décisions à prendre, l'assemblée générale statue aux majorités ci-dessous énumérées :

- majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance (administration courante),
- majorité de tous les copropriétaires même absents (décisions qui excèdent la simple administration),
- double majorité : majorité en nombre des membres du syndicat plus majorité des deux tiers des voix (décisions importantes).

Aucun des copropriétaires ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux décidés, ni se soustraire à l'acquiescement de sa participation aux charges communes.

Enfin, c'est seulement à **l'unanimité** de tous les copropriétaires que peuvent être prises les décisions graves concernant en particulier l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

De chaque assemblée générale, **un procès-verbal** est dressé. Il consigne les décisions prises.

Le syndic **doit notifier dans le mois** suivant l'assemblée par lettre recommandée avec avis de réception, les décisions de l'assemblée à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants (absents). Ceux-ci disposent de deux mois à compter de la date de notification pour contester lesdites décisions en introduisant, par voie judiciaire, une action en nullité.

LE SYNDIC

Le syndic est le mandataire du syndicat et l'agent d'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Le syndic représente le syndicat.

Il lui appartient notamment :

- de faire respecter les clauses du règlement de copropriété,
- de faire exécuter les travaux décidés par l'assemblée générale. En cas d'urgence, il fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble,
- d'administrer l'immeuble et de pourvoir à sa conservation,
- de tenir la comptabilité du syndicat,
- de convoquer les copropriétaires en assemblée générale,
- de faire assurer l'immeuble et de veiller à sa garde.

Le syndic crée le climat de vie de la copropriété. Il en est le guide compétent. C'est à lui qu'incombe l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale.

Le syndic est élu pour trois ans maximum avec possibilité de renouvellement.

LE CONSEIL SYNDICAL

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Le règlement de copropriété ou l'assemblée générale fixe les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical.

Les membres du conseil sont choisis parmi les copropriétaires. Ils sont élus pour trois ans maximum ; leur mandat est renouvelable.

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée sur les questions intéressant l'immeuble et rend compte à l'assemblée chaque année de l'exécution de sa mission. Il contrôle la gestion du syndic et peut également être chargé par l'assemblée générale d'autres missions ou délégations. Il peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix et demander un avis technique à tout professionnel.

CHOIX D'UN SYNDIC

Des garanties sont données par les professionnels de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS).

Les syndics affiliés à l'UNIS ont été choisis pour leurs connaissances, leurs qualités professionnelles et leur probité.

Ils sont garantis financièrement et sont couverts par une assurance responsabilité civile professionnelle.

Spécialistes de tous les problèmes immobiliers, les copropriétaires peuvent, à titre personnel, faire également appel à leurs services pour toutes les questions concernant l'achat, la gérance, la vente et l'expertise de leurs biens.

RECOMMANDATIONS SUR LA VIE EN COPROPRIETE

La vie dans la communauté immobilière impose le respect mutuel et la solidarité entre tous les copropriétaires du syndicat.

Le syndic vous guidera dans l'application du règlement de copropriété, de la loi et du décret régissant la copropriété.

- Manifestez l'intérêt que vous portez à sa gestion en participant activement aux délibérations de l'assemblée générale.

(Si vous ne pouvez assister à une réunion, faites-vous représenter par un mandataire porteur d'un mandat écrit ou votez par correspondance).

- Vérifiez la marche comptable du syndicat et acquittez régulièrement votre quote-part des dépenses de charges et de travaux de l'immeuble.

- Discutez les projets des grandes dépenses.

- Surveillez l'administration courante et étudiez toutes les questions sans esprit de critique systématique.

Jouez loyalement avec le syndic la carte de la participation, sachant qu'un syndicat exige de lui un travail important de secrétariat et de comptabilité.

Ne chicanez pas lorsque vous relevez dans les comptes une dépense dont vous ne tirez pas profit personnellement. Soyez solidaire de tous les autres copropriétaires pour le bon fonctionnement du système et la conservation de l'immeuble.