



La copropriété

CONNAÎTRE – COMPRENDRE – AGIR

Sommaire

Introduction	9
Note explicative pour l'utilisation de cette brochure	10
Titre 1 - La copropriété	11
Les textes de référence	12
La loi n°65-557 du 10 juillet 1965	12
Les recommandations de la commission relative à la copropriété	12
Chapitre 1 - Dans quel cas s'applique le statut de la copropriété ?	15
Protection de l'acquéreur immobilier	17
Dispositions d'ordre général	19
Chapitre 2 - Le syndicat de copropriété : composition et compétence	21
Qui fait partie du syndicat ?	21
Compétence du syndicat	22
Chapitre 3 - Parties privatives et parties communes : de quoi s'agit-il ?	23
Parties privatives	23
Parties communes	24
Définition	24
Propriété	25
Dispositions propres aux départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.....	28
Parties mitoyennes	28
Chapitre 4 - Le règlement de copropriété : qui l'établit ? Qui le modifie ?	29
De quoi peut-il traiter ?	30
Le contenu doit être conforme à la loi	30
Les questions traitées	30
L'acquéreur a le droit de prendre connaissance du règlement avant d'acheter	34
Le règlement est opposable aux ayant cause si	34
Chapitre 5 - Droit des copropriétaires : droit de jouissance des parties communes et privatives	35
Par rapport à l'Assemblée Générale	36
Demander la convocation	36
Demander l'inscription des questions à l'ordre du jour	37
Participer et voter lors des assemblées.....	37
Présider, être scrutateur	38
Exercer diverses fonctions	39
Être membre du conseil syndical	39
Être syndic.....	40
Contrôler les comptes.....	42
Agir en justice	43
Seul ou avec le syndicat.....	43
Agir en justice contre des copropriétaires, le syndic, des décisions de l'assemblée.....	44
Contre le syndic empêché ou en carence	45
Pour faire désigner un syndic.....	45
Situation particulière de l'accédant en location-accession	46
Chapitre 6 - L'assemblée générale : organisation	49
L'organisation est fixée par le règlement de copropriété	49
Carnet d'entretien et diagnostic technique	51
Préparation de l'Assemblée générale	51
Au moins une fois l'an.....	51
Sur demande du conseil syndical ou de copropriétaires	51
En cas d'urgence	52
Lieu, date, heure et délai	52
Qui convoque ?.....	53



Qui reçoit la convocation ?	53
Information aux locataires et à leurs représentants statutaires	54
Modes de remises de convocation	55
Délai de convocation	56
Contenu de la convocation	57
Pièces à joindre à l'ordre du jour	57
Déroulement de l'Assemblée générale	59
Participants, votes, mandats : qui participe et vote ?	59
Feuille de présence	61
Présidence, secrétariat et scrutateurs de l'assemblée	61
Procès-verbal	62
Chapitre 7 - L'assemblée générale : décisions	65
Principe : dans le syndicat c'est l'assemblée qui décide	65
En cas d'urgence	65
L'assemblée ne délibère que sur les questions inscrites à l'ordre du jour	66
Une décision que l'assemblée ne peut pas prendre	66
Les majorités	66
Majorité simple (des présents et représentés)	67
Majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires)	69
Double majorité	76
Unanimité des voix de tous les copropriétaires	77
Comment sont calculées les majorités ?	77
Contestation d'une décision (par un copropriétaire)	78
Chapitre 8 - Le conseil syndical	83
Rôle	83
Il contrôle, assiste, conseille le syndic	83
Il contrôle la comptabilité	85
Il peut demander la convocation ou convoquer l'assemblée générale	85
Mise en place	86
Par élection en assemblée générale	86
Par voie judiciaire	87
Révocation des membres	88
Membres du Conseil syndical	88
Qui peut être membre ?	88
Nombre de membres et durée du contrat	89
Les membres sont bénévoles	90
Fonctionnement du Conseil syndical	90
Le conseil élit son président	90
Le conseil peut se faire assister par des techniciens	90
Frais de fonctionnement du conseil	90
Chapitre 9 - La mise en place du syndic	91
Qui peut être syndic ?	91
Désignation du syndic	91
Nomination ou désignation	91
Loi sur la vente de logements HLM	92
Si le syndic est empêché et en cas de carence du syndic	93
Cas où le mandat du syndic devient nul	94
Représentation du syndic	95
Durée du mandat	95
Rémunération	95
Chapitre 10 - Les fonctions du syndic	97
Il exécute les décisions de l'Assemblée générale	97
Fonctions dans la gestion courante de la copropriété	97
Liste des fonctions	97
Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut se faire substituer.	101
Fonctions relatives à l'Assemblée générale	102



Il convoque l'assemblée	102
Il doit la convoquer lorsqu'elle est demandée.....	102
Il ne peut présider l'assemblée ni recevoir un mandat.....	102
Généralement, il assure le secrétariat de l'assemblée	103
Il délivre copie des procès-verbaux.....	103
Fonctions en cas d'action en justice	103
Le syndic doit être autorisé par l'assemblée pour aller en justice	103
Il a charge de « représenter le syndicat... en justice » (L.1965, art. 18), mais il peut être remplacé pour représenter la copropriété au cas où.....	104
Le syndic avise chaque copropriétaire.....	104
Les actes de procédure sont signifiés au syndic.....	105
Changement de syndic.....	105
L'ancien syndic transmet : comptes, fonds et archives	105
Chapitre 11 - Les charges.....	107
Répartition	107
Base de répartition	107
Modification et révision	108
Les copropriétaires paient les charges	110
C'est un principe.....	111
Le paiement se fait par provision	111
Les comptes font ressortir la position de chaque copropriétaire.....	112
Les créances du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire	112
Principes	112
En cas de vente d'un lot	114
Chapitre 12 - Les comptes.....	119
Le budget prévisionnel	119
Le syndicat a sa comptabilité où figure la position de chaque copropriétaire	120
Le syndicat a son compte bancaire ou postal.....	120
L'assemblée générale décide le placement des fonds	121
Le contrôle	121
Par les copropriétaires.....	121
Par le conseil syndical	121
Chapitre 13 - Les procédures judiciaires.....	123
Actions intentées par le syndicat.....	123
Le syndicat a pleine capacité pour agir en justice... ..	124
Même contre les copropriétaires (notamment pour les créances).....	124
Le syndic représente le syndicat en justice	126
Le syndic doit être autorisé par l'assemblée pour intenter une action sauf cas d'urgence et de recouvrement de créances	127
Le syndic doit aviser chaque copropriétaire.....	127
Les actes de procédures sont signifiés au syndic.....	127
Actions intentées par des copropriétaires ou le conseil syndical	128
Délai pour les actions personnelles.	128
En cas d'indivision ou d'usufruit	128
Juridiction compétente	129
Dispositions particulières aux copropriétés en difficultés	129
Chapitre 14 - Rapports du syndicat avec les locataires habitant dans la copropriété	139
Le contrat de location	139
Rapports avec l'association de locataires	140
Chapitre 15 - Le syndicat coopératif.....	141
Le syndicat peut être syndicat coopératif.....	141
Fonctionnement du syndicat.....	142
Election du syndic	142
Syndic et conseil syndical	142
Les syndicats coopératifs peuvent créer une union de syndicats.....	143



Recours à des techniciens.....	144
Le syndicat coopératif est tenu d'appliquer les articles propres aux syndicats coopératifs et ceux non contraires à la loi de 1965 modifiée et au décret de 1967 modifié.....	144
Chapitre 16 - Union des syndicats.....	147
Création	147
Rôle	148
Adhésion à une union	148
Assemblée générale de l'union.....	148
Chapitre 17 - Syndicats secondaires, syndicat principal	149
Conditions et modalités de création d'un syndicat secondaire	148
Délégation de vote dans le syndicat principal	150
Représentant du Conseil syndical du syndicat principal.....	150
Désignation des membres du Conseil syndical par le tribunal.....	150
Chapitre 18 - Partition de la copropriété	153
Chapitre 19 - Travaux pour amélioration de l'isolation thermique ou du rendement des installations consommant de l'énergie.....	155
Chapitre 20 - Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation.....	157
Titre 2 - En cas de destruction : reconstruire.....	163
Les textes de référence.....	164
Chapitre 1 - Les responsabilités des constructeurs et les assurances construction (les garanties)	165
Les responsabilités des constructeurs	165
Le régime antérieur à la loi du 4 janvier 1978	165
Le régime actuel	166
Les responsabilités du constructeur (garantie de parfait achèvement, biennale, décennale)	166
Prévention et contrôle technique.....	171
Les assurances relatives à la construction.....	173
L'assurance de responsabilité obligatoire	173
L'assurance de dommages obligatoire	174
Modèles de lettres	177
Annexe 1	
Convocation d'une assemblée générale : ordinaire ou extraordinaire	178
Annexe 2	
Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale	180
Annexe 3	
Mandat pour représentation à l'assemblée générale	182
Annexe 4	
Copie du procès-verbal d'une assemblée générale remise aux copropriétaires	184
Textes de lois.....	187
Annexe 5	
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.....	187
Annexe 6	
Décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Décret pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.....	211
Annexe 7	
Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires	231
Lexique.....	239
Adresses utiles	244
La CNL et ses fédérations départementales	245
Téléphone et mail des fédérations de la CNL par régions.....	247