

#LoiElan

LOI
ALUR

SÉQUENCE

LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

Les fameuses petites questions



1

Depuis combien de temps exercez-vous l'activité de syndic ?

2

Quel est votre domaine d'activité initial ?

3

Quelle est votre mission dans le cadre du service copropriété ?

4

Faites vous parti d'un syndicat de copropriétaires ?
Ou d'un conseil syndical ?

5

Quels sont pour vous les objectifs de cette formation ?

Les objectifs de la formation

01

Délimiter le statut
de la copropriété

02

Maîtriser les
nouvelles
obligations du
syndic

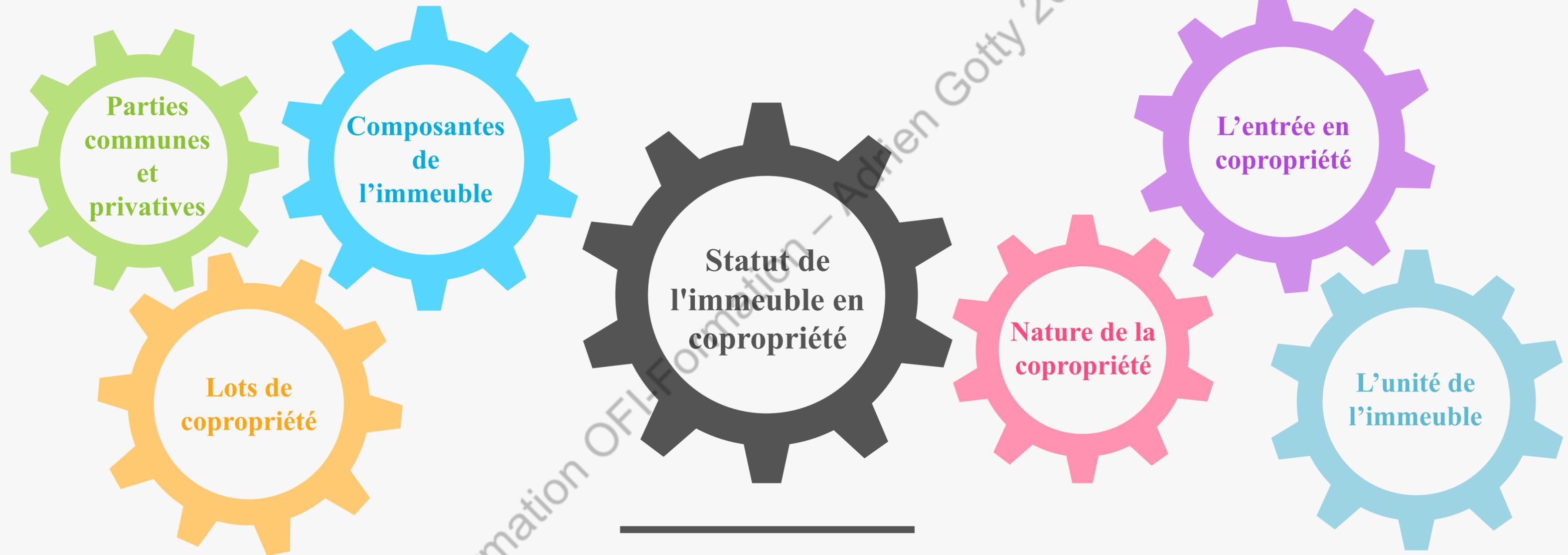
03

Identifier et prévenir
les risques liés à la
copropriété

04

Sécuriser et assurer
la mission de syndic

Le statut de la copropriété



Formation OFI-Formation - Adrien Gotty 2022



Le statut de la copropriété résulte de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Cette loi a fait l'objet de multiples modifications, en dernier lieu par l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 « portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis », adoptée en application de l'article 215 de la loi « Élan » du 23 novembre 2018, et entrée en vigueur le 1er juin 2020 (Ord. 2019-1101 du 30-10-2019 art. 41).

Les modalités d'application du statut sont précisées par le décret 67-223 du 17 mars 1967 également modifié à plusieurs reprises, en dernier lieu par le décret 2020-834 du 2 juillet 2020.

Le statut de la copropriété

L'article 664 du code civil

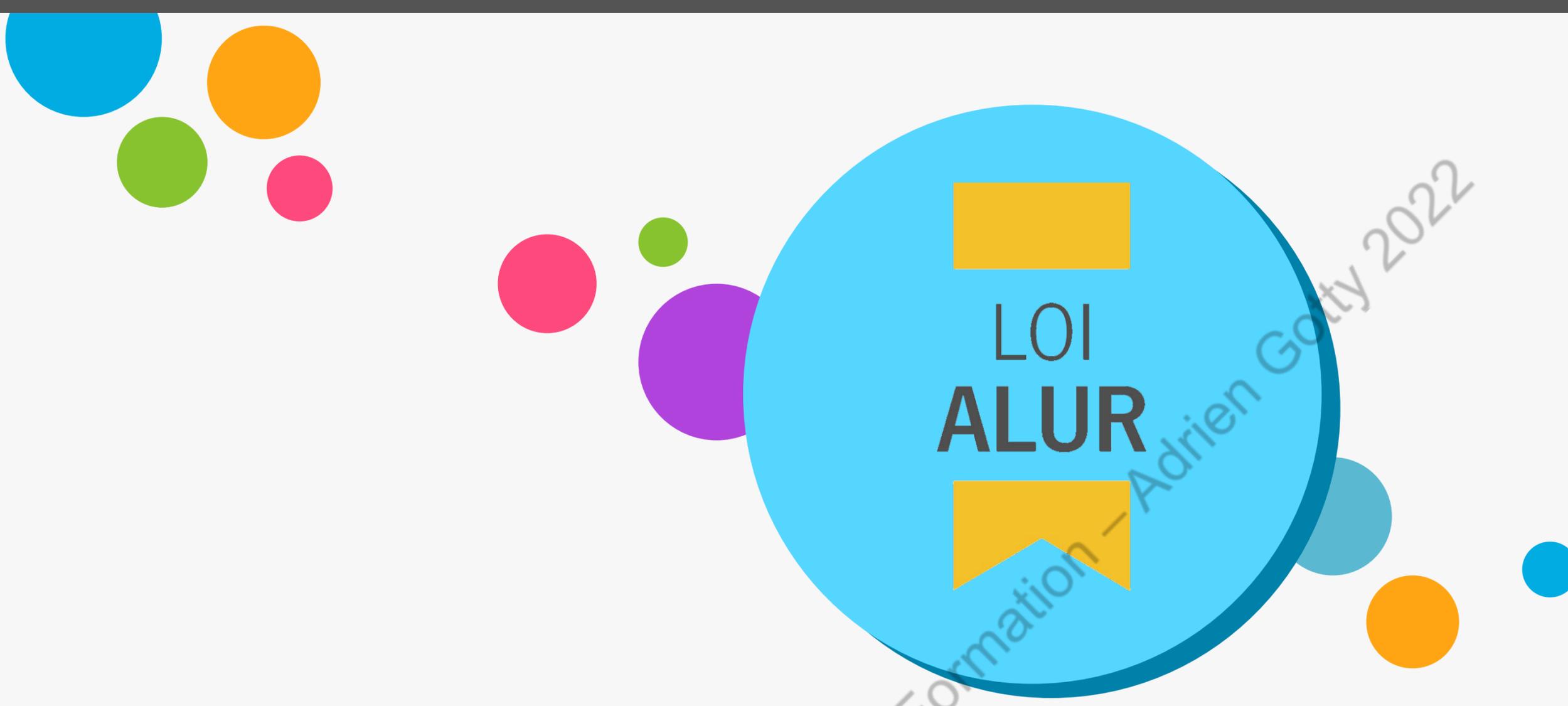
Loi du 28 juin 1938

La loi no 65-557 du 10 juillet 1965

La loi « Bonnemaison » du 31 décembre 1985

Loi no 2014-366 du 24 mars 2014

Formation OFI-Formation – Roland Gotty 2022



LOI ALUR

La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi « ALUR », JO 26 mars) et la loi no 2017-86 du 27 janvier 2017 (relative à l'égalité et à la citoyenneté, JO 28 janv.) ont réformé et complété celle du 2 janvier 1970 pour tenter d'orienter la profession de syndic de copropriété dans une direction nouvelle.

Le syndic doit traiter comme confidentielles les informations obtenues dans l'exercice de sa profession. Toutefois, il ne peut opposer cette obligation aux copropriétaires pour tout ce qui regarde le fonctionnement de leur syndicat et doit procéder au signalement de tout habitat manifestement indigne (L. 1970, art. 4-3). Les syndics professionnels sont astreints à une obligation de formation continue (L. 1970, art. 3-1), sous peine de ne pouvoir obtenir le renouvellement de leur carte professionnelle.

Le statut de la copropriété

NOUVEAUTÉ

DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2015, LE SYNDIC PROFESSIONNEL DOIT METTRE EN PLACE UN EXTRANET PERMETTANT D'ACCÉDER À DISTANCE AUX DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ ET LES CONVOCATIONS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES POURRONT ÊTRE ENVOYÉES PAR MAIL.

NOUVEAUTÉ

CHAQUE COPROPRIÉTÉ DE PLUS DE 15 LOTS, ADMINISTRÉE PAR UN SYNDIC PROFESSIONNEL OU BÉNÉVOLE, DOIT DISPOSER DE SON PROPRE COMPTE BANCAIRE : LE SYNDIC OUVRE UN COMPTE AU NOM DU SYNDICAT, AUPRÈS DE L'ÉTABLISSEMENT BANCAIRE DE SON CHOIX.

NOUVEAUTÉ

À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2017, LES COPROPRIÉTÉS À DESTINATION PARTIELLE OU TOTALE D'HABITATION ONT L'OBLIGATION DE CRÉER UN FONDS POUR LES TRAVAUX, ALIMENTÉ CHAQUE ANNÉE PAR UNE COTISATION AU MOINS ÉGALE À 5 % DU BUDGET PRÉVISIONNEL.

NOUVEAUTÉ

LES COPROPRIÉTÉS À DESTINATION PARTIELLE OU TOTALE D'HABITATION POURRONT DÉCIDER À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, DE FAIRE RÉALISER PAR UN DIAGNOSTIQUEUR COMPÉTENT, UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL.

NOUVEAUTÉ

LE SYNDIC MET À LA DISPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL UNE COPIE DES RELEVÉS PÉRIODIQUES DU COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ, DÈS RÉCEPTION DE CEUX-CI.

Le statut de la copropriété

NOUVEAUTÉ

UN REGISTRE NATIONAL D'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS, GÉRÉ PAR UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC DÉDIÉ, SERA CRÉÉ.

NOUVEAUTÉ

UNE FICHE SYNTHÉTIQUE DEVRA ÊTRE CRÉÉE PAR LE SYNDIC POUR CHAQUE COPROPRIÉTÉ QU'IL GÈRE. ELLE RECENSERA LES DONNÉES FINANCIÈRES ET TECHNIQUES ESSENTIELLES RELATIVES À L'IMMEUBLE ET À SON BÂTI.

NOUVEAUTÉ

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DOIVENT DÉSORMAIS PRÉCISER SI LE BIEN MIS EN VENTE APPARTIENT À UNE COPROPRIÉTÉ, SON NOMBRE DE LOTS, LE MONTANT ANNUEL DES CHARGES ET SI LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES FAIT L'OBJET DE PROCÉDURES.

NOUVEAUTÉ

AU TITRE DES PRESTATIONS PRÉVUES AU CONTRAT CONCLUS OU RENOUELÉS À PARTIR DU 1^{ER} JUILLET 2015, TOUT CE QUI N'EST PAS LIMITATIVEMENT LISTÉ AU TITRE DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES EST COMPRIS DANS LE FORFAIT.

NOUVEAUTÉ

EN CAS DE VENTE D'UN LOT SITUÉ DANS UN IMMEUBLE À USAGE TOTAL OU PARTIEL D'HABITATION, PLUSIEURS DOCUMENTS DOIVENT ÊTRE REMIS AU PLUS TARD À LA SIGNATURE DE L'AVANT-CONTRAT.

Le statut de la copropriété

NOUVEAUTÉ

LES RÈGLES DE MAJORITÉ ONT ÉTÉ ASSOUPLES CONCERNANT LE VOTE DE TRAVAUX. AINSI, DES TRAVAUX DE SURÉVALUATION NE SONT DÉSORMAIS PLUS VOTÉS À L'UNANIMITÉ, MAIS À LA MAJORITÉ DES 2/3 DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES, QU'ILS SOIENT PRÉSENTS OU ABSENTS.

NOUVEAUTÉ

LA LOI ALUR OBLIGE TOUT COPROPRIÉTAIRE À S'ASSURER CONTRE LES RISQUES DE RESPONSABILITÉ CIVILE, QU'IL SOIT COPROPRIÉTAIRE OCCUPANT OU NON OCCUPANT. CETTE OBLIGATION CONCERNAIT, AVANT LA LOI ALUR, LES COPROPRIÉTAIRES NON OCCUPANTS.

NOUVEAUTÉ

INSTAURATION À PARTIR DU 1^{ER} JUILLET 2015 D'UN CONTRAT TYPE DE SYNDIC. IL S'IMPOSE À TOUS LES SYNDICS POUR TOUS LES NOUVEAUX CONTRATS ET CONTRATS À RENOUVELER À PARTIR DE CETTE DATE.

NOUVEAUTÉ

LES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ SORTENT DE LA CATÉGORIE « GESTION IMMOBILIÈRE » ET REPRÉSENTENT UNE CATÉGORIE DE PROFESSIONNELS À PART ENTIÈRE AVEC UNE CARTE PROFESSIONNELLE DÉLIVRÉE PAR LES CCI.

NOUVEAUTÉ

LES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ AURONT UNE GARANTIE FINANCIÈRE SUR LES FONDS DÉTENUS AU NOM ET POUR LE COMPTE DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ.



#LoiElan

La loi Elan comporte un chapitre spécifique, intitulé « Améliorer le droit des copropriétés » , comprenant au final 15 articles. La loi comporte aussi divers articles, disséminés au fil du texte, qui modifient la loi du 10.07.1965. Sous 12 mois à compter de la promulgation de la loi Elan, le gouvernement pourra prendre par ordonnance des mesures visant, à partir du 01.06.2020, à « améliorer la gestion des copropriétés, et à prévenir les contentieux » . L'objectif est notamment de « *clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété* » .

Sous 24 mois à compter de la promulgation de la loi Elan, le gouvernement pourra, par ordonnance, mettre en place un « code relatif à la copropriété des immeubles bâtis » , afin de « regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété » .



#LoiElan

Il y est envisagé de graduer les obligations de fonctionnement selon la taille de la copropriété. Pour les petites copropriétés, il est notamment prévu la dispense de syndic, de conseil syndical, l'assouplissement des règles de convocation et de tenue des assemblées générales, etc.

Les grandes copropriétés auront quant à elles la possibilité d'opter pour un régime d'administration spécifique.

Il est également question de la création d'un code de la copropriété. Il regroupera et organisera l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété.

Le statut de la copropriété

NOUVEAUTÉ

ORGANISATION / TENUE DES AG

NOUVEAUTÉ

**LOTS TRANSITOIRES ET RÉGULARISATION DES
RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ**

NOUVEAUTÉ

**LA LISTE MINIMALE DES DOCUMENTS ACCESSIBLES EN
LIGNE**

NOUVEAUTÉ

**RÈGLES SPÉCIFIQUES RELATIVES AU CONSEIL
SYNDICAL**

NOUVEAUTÉ

DÉLÉGATIONS DE VOTE ET POUVOIRS EN BLANC

Le statut de la copropriété

NOUVEAUTÉ

TRANSMISSION DES PIÈCES SUR DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL

NOUVEAUTÉ

DÉMATÉRIALISATION PAR VISIOCONFÉRENCE

NOUVEAUTÉ

VOTE PAR CORRESPONDANCE

NOUVEAUTÉ

AFFICHAGES DANS LA COPROPRIÉTÉ

NOUVEAUTÉ

INTERDICTIONS DE PRÉSIDER OU DE RECEVOIR DES MANDATS

Le statut de la copropriété

NOUVEAUTÉ

TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE / RÈGLES DE VOTE

NOUVEAUTÉ

NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL

NOUVEAUTÉ

LUTTER CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

NOUVEAUTÉ

NOUVELLE PROCÉDURE DE RECouvreMENT

NOUVEAUTÉ

ACTIONS EN JUSTICE ET DÉLAI DE PRESCRIPTION



Les pouvoirs publics ont publié une nouvelle ordonnance n°2020-1400 intéressant les règles applicables en copropriété (tenue d'une assemblée générale, contrats des syndic...), afin de prendre en compte la prolongation de l'état d'urgence sanitaire et les mesures de confinement.

Cette ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020 est venue notamment prolonger jusqu'au 1er avril 2021, en le complétant, le dispositif exceptionnel, régi par l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020, pour l'organisation d'une assemblée générale (AG) de copropriétaires.

1

Statut de l'immeuble
en copropriété

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022

Le statut de la copropriété

Une propriété individuelle dans une collectivité organisée.



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

“La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles son indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

Le statut de la copropriété

Une grande partie des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 est impérative. Les clauses contraires aux dispositions auxquelles il ne peut être dérogé sont « réputées non écrites ».



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :

1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés“.



Le statut est également applicable aux ensembles immobiliers et, depuis le 1er juin 2020, aux immeubles à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots, si ces ensembles ou immeubles ne font pas l'objet d'une organisation différente (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 1, II).



Le statut de la copropriété

Après plus d'un demi-siècle, des principes généraux sont formulés ; ils tendent à réduire la marge laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond.



L'assemblée générale des copropriétaires ne peut être dessaisie des pouvoirs qu'elle tient de la loi.



Le juge ne peut substituer sa décision à celle de la majorité.



L'égalité entre les copropriétaires est consacrée comme une directive majeure.

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022

Le statut de la copropriété



1

Est ce une propriété pure et simple ?

2

Est ce un régime d'indivision ?

3

Est ce un démembrement de la propriété ?

4

Est ce une mise en société ?



La copropriété immobilière n'est ni une propriété pure et simple, ni un régime d'indivision, ni un banal démembrement de la propriété, ni une mise en société. Les titulaires de lots peuvent tirer de l'immeuble les avantages que détermine sa destination entendue comme l'ensemble de ses caractéristiques déterminantes. Tant qu'ils la respectent, ils sont libres d'agir sans porter préjudice aux autres copropriétaires.

Les titulaires de lots peuvent tirer de l'immeuble les avantages que détermine sa destination entendue comme l'ensemble de ses caractéristiques déterminantes. Tant qu'ils la respectent, ils sont libres d'agir sans porter préjudice aux autres copropriétaires et la majorité ne peut restreindre leur liberté.



LA PETITE QUESTION

Est ce qu'en copropriété on est libre chez soi ?

Formation OFI-Formation — Adrien Goty 2022



Le statut de la copropriété

La tendance législative contemporaine est à l'intégration des intérêts individuels et collectifs.

Droit de propriété et copropriété

La propriété des parties privatives relève des dispositions de l'article 544 du code civil ; **elle est, en réalité, profondément affectée par son insertion dans un lot. De plus, elle est grevée de la charge de ne porter atteinte ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits des autres copropriétaires** (L. 1965, art. 9, al. 1er).

La propriété indivise des parties communes n'est pas seulement une copropriété forcée : la situation des titulaires des parts indivises, associées à la partie privative dans un lot (L. 1965, art. 5 et 6), est spécifique ; **elle est notamment influencée par l'existence d'une personne morale légalement chargée de l'administration de ces parties communes.**



LA PETITE QUESTION

Existe-t-il des servitudes dans le cadre d'une copropriété ?

Formation D.E.J.-Formation — Adrien Goty 2022

Le statut de la copropriété

Longtemps, la Cour de cassation considérait que la servitude n'a pas sa place dans une copropriété. Depuis 2004, elle a rompu ce « tabou ». S'appuyant sur l'article 637 du Code civil, elle jugeait que les servitudes n'existent que lorsque les propriétés sont clairement distinctes.

La "servitude" ou "service foncier" est une charge qui est imposée à un fonds dit "fonds servant" pour le profit d'un fond bénéficiaire dit "fond dominant".

- 1 **SERVITUDE ????????????????**
- 2 **SERVITUDE ????????????????**
- 3 **SERVITUDE ????????????????**
- 4 **SERVITUDE ????????????????**
- 5 **SERVITUDE ????????????????**

Formation OFI-Formation - Adrien Gotty 2022



Le propriétaire d'un lot de copropriété est propriétaire de la partie privative de son lot et d'une quote-part de parties communes. Cela s'oppose-t-il à l'établissement d'une servitude entre deux parties privatives ? En l'espèce, un copropriétaire se prévalait d'un droit de passage qui avait été prévu aux actes de vente, et le propriétaire du lot sur lequel devait s'exercer le droit de passage s'y opposait au motif qu'une servitude ne pouvait exister en copropriété. La jurisprudence de la Cour de cassation s'était en effet jusque-là, toujours refusé à reconnaître la possibilité d'établir une servitude en copropriété. (C.Cass 3ème Civ, 30 juin 2004, 03-11.562)

Désormais, la Cour de cassation considère que rien ne s'oppose à l'existence de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces parties privatives appartenant à des propriétaires distincts.

Jurisprudence

M. X... est propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété dont une canalisation d'évacuation d'eau traverse le lot de Mme Y... situé à l'étage inférieur ;

Attendu que pour refuser l'existence, au profit du fonds appartenant à M. X..., d'une servitude de passage de canalisation grevant le fonds de Mme Y..., la cour d'appel retient que la division d'un immeuble en lots de copropriété est incompatible avec la création, au profit d'une partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote-part de partie commune attachée à ce lot et la division d'un immeuble en lots de copropriété n'étant

pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

**PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE**

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 13
septembre 2005
N° de pourvoi: 04-15742**

Attention!



Le statut de la copropriété

En matière d'immeubles bâtis, la copropriété engendre une situation juridique assez particulière. Les copropriétaires sont titulaires de droits spécifiques qu'il convient de ne pas confondre avec l'état d'indivision. Ils ne peuvent donc pas être assimilés à des propriétaires indivis ou coïndivisaires.

Indivision et copropriété

A l'instar de la copropriété, l'indivision est une forme de propriété collective dont la gestion est assurée en commun. Mais à la différence de la copropriété, l'état d'indivision est une situation juridique dans laquelle les propriétaires indivis ou coïndivisaires détiennent des droits de même nature sur un même bien, mais sans qu'aucun d'entre eux ne détienne individuellement et de façon autonome de droit exclusif sur ledit bien.

La copropriété des immeubles bâtis n'est donc pas assimilable à un état d'indivision. En effet, la copropriété des immeubles bâtis suppose la détention de droits de propriété exclusifs sur les parties privatives de chaque lot de copropriété.

Cet état de fait ne peut juridiquement se retrouver dans l'indivision, car cette dernière suppose exclusivement une détention collective du bien indivis, sans qu'aucun des coïndivisaires ne puisse détenir de droit exclusif sur ledit bien..

Le statut de la copropriété



Précisions

La copropriété peut être définie comme toute situation juridique dans laquelle un même bien fait l'objet de droits de propriété concurrents. Chacun des titulaires de ces mêmes droits est alors dénommé « copropriétaire ». La propriété du bien appartient alors à chacun des copropriétaires, à concurrence du droit de propriété que détiennent les autres copropriétaires.

Autrement dit, chaque copropriétaire est pleinement propriétaire du bien, sous réserve de l'exercice du même droit de propriété détenu par les autres copropriétaires. **Ce paradigme juridique fait qu'une copropriété est souvent gérée en commun par les copropriétaires, afin d'éviter l'exercice concurrent de leur droit de propriété.**



La copropriété des immeubles bâtis a pris une place importante dans le marché immobilier ; elle est devenue un mode d'appropriation banal, particulièrement répandu, voire recherché.

Diminuant les coûts pour chacun et diluant les responsabilités, elle permet de satisfaire l'aspiration commune à la propriété individuelle. Imposant d'étroites relations entre les propriétaires, elle alimente le contentieux.

Le statut associe étroitement et inévitablement le propre (propriété individuelle) et le commun (propriété indivise perpétuelle), la propriété et le contrat, ainsi que la personnalité morale ou, en d'autres termes, l'autonomie individuelle et le principe majoritaire.

Le statut de la copropriété



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Article 43 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965

Aux termes de l'article 43 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 (JO 11 juill.), toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites.



L'assiette du statut
légal de la copropriété

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022

Cinq conditions sont exigées explicitement ou non par l'article 1er, alinéa 1er, de la loi. Elles fixent le domaine de la soumission impérative au statut légal. Aucune autre condition n'est requise ; le régime légal vaut de droit.

- 1 La nature du bien assujetti (immeuble)
- 2 Un immeuble bâti
- 3 Une répartition de la propriété entre plusieurs personnes
- 4 Un mode de répartition de la propriété
- 5 Un lien entre parties privatives et parties communes



Le statut de la copropriété

Copropriété d'un immeuble unique

Cette exigence renvoie au code civil, dans ses dispositions relatives à la qualification des biens. **Les dimensions de l'immeuble importent peu ; en particulier, plusieurs bâtiments distincts peuvent constituer un seul immeuble en copropriété.**

C'est la propriété d'un immeuble unique qui est répartie selon les modalités constitutives de la copropriété immobilière. Des locaux juxtaposés, mais relevant de deux immeubles distincts, ne sont pas nécessairement soumis à la loi de 1965 du seul fait de leur imbrication.

Dans le cas où un projet de construction compte plusieurs immeubles, le choix est laissé de créer une ou plusieurs copropriétés.



LA PETITE QUESTION

Après la fondation de la copropriété, une déconcentration est-elle possible ?

Formation OEL-Formation — Adrien Goty 2022



Après la fondation, une déconcentration sera encore possible : il suffira d'instituer un ou plusieurs syndicats secondaires (L. 1965, art. 27). La constitution de copropriétés séparées sera également possible (L. 1965, art. 28).

Elle sera souvent souhaitable pour éviter les incessants blocages auxquels se heurte la gestion des plus grandes copropriétés.



Les « ensembles immobiliers » sont définis par la loi comme comportant, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 1, II-2°). Ils sont donc constitués lorsque le sol fait l'objet de modes d'appropriation différents.

Ainsi, par exemple, un ensemble immobilier pourra comprendre un ou plusieurs immeubles assis sur un sol commun, et un ou plusieurs immeubles extérieurs ou parcelles, qui auront avec les premiers non plus un sol commun, mais des équipements ou services communs (éléments de viabilisation, gardiennage, cantine, piscine...).



Le statut de la copropriété

Lorsqu'une copropriété comporte plusieurs bâtiments, la loi permet aux propriétaires de lots, composant l'un ou plusieurs de ces bâtiments, de constituer entre eux un syndicat (SDC) dit secondaire (loi du 10.07.1965 art. 27) .

Syndicat secondaire

Ceci suppose qu'une copropriété soit composée de plusieurs bâtiments indépendants, avec un gros œuvre autonome (Cass. 3e civ. 26.05.2016 n° 15-14475) .

L'objet d'un syndicat secondaire est d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du/des bâtiment(s) concerné(s), sous réserve des droits des autres copropriétaires, au vu du règlement de copropriété (RC).

Son objet peut être étendu par une décision prise en assemblée générale de la copropriété (SDC principal), à la majorité simple (art. 24) .

Un syndicat secondaire, doté de la personnalité civile, fonctionne « en tout point comme un syndicat principal », y compris pour les comptes bancaires



LA PETITE QUESTION

La constitution d'un SDC secondaire peut-elle être prévue dans un règlement de copropriété ?

Formation OEL-Formation — Adrien Goty 2022



La constitution d'un SDC secondaire peut d'emblée être prévue dans un règlement de copropriété (Cass. 3e civ. 19.11.2015 n° 14-21862). Lorsqu'une copropriété fait l'objet d'une mesure d'administration provisoire, la création d'un SDC secondaire peut aussi être décidée en justice.

Le statut de la copropriété

Syndicat secondaire

La scission d'une copropriété n'est pas un préalable pour créer un SDC secondaire (Cass. 3e civ. 03.11.2016 n° 15-24521) . **Pour le créer, tous les copropriétaires du/des bâtiment(s) concerné(s) doivent être convoqués en assemblée spéciale. Un vote à la majorité absolue (art. 25) , c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, s'impose pour la création du SDC.**

Il a été récemment jugé, en logique, **que la création d'un SDC secondaire implique une spécialisation des charges communes, ce qui nécessite une modification du règlement de copropriété** (Cass. 3e civ. 05.04.2018 n° 17-14611) . Au vu d'un arrêt, cette modification peut être votée à la majorité absolue.

Il a été jugé que tout copropriétaire peut contester en justice la création d'un SDC secondaire, durant dix ans (Cass. 3e civ. 26.05.2016 n° 15-14475) .



Le statut de la copropriété

Le SDC secondaire doit être représenté au conseil syndical de la copropriété (SDC principal).

Syndicat secondaire

On peut créer, par AG du SDC secondaire, un conseil syndical secondaire doté d'un président (mandat à renouveler chaque année). À la majorité absolue, il peut être mandaté pour représenter les copropriétaires en AG de la copropriété. **Ceci vaut délégation de vote des intéressés en AG pour toute décision nécessitant un vote à la majorité simple.**

Un (autre) mandataire peut recevoir plus de trois délégations lors d'une AG de la copropriété, si tous ses mandants appartiennent au même SDC secondaire.

Le syndic d'une copropriété peut prétendre à des honoraires spécifiques pour la représenter lors de toute AG d'un SDC secondaire créé pendant la durée de son mandat, ou lors d'une AGE d'un SDC secondaire qui existe déjà avant sa désignation (décret 2015-342 du 26.03.2015, ann.2) . Un syndic doit veiller à préciser sa tarification dans son contrat.

Le statut de la copropriété



Le statut de la copropriété est applicable, à défaut d'organisation différente, à :

- la juxtaposition d'immeubles en copropriété et d'immeubles appartenant à une société détentrice de droits réels exclusifs sur une partie du terrain (CA Paris 29-10-1997 : Loyers et copr. 1998 n° 20) ;
- des immeubles appartenant à des (co)propriétaires différents et desservis par une chaufferie unique (Cass. 3e civ. 21-6-2000 : Administrer novembre 2000 p. 38 obs. P. Capoulade) ;
- un passage commun desservant les bâtiments et les terrains riverains (CA Reims 20-1-2000 : Constr.-urb. 2000 n° 267) ;
- un passage parisien ouvert au public et desservant les propriétés riveraines (CA Paris 30-6-1999 : BPIM 6/99 inf. 440, l'organisation du passage ne prévoyant ni le régime des décisions majoritaires ni les organes d'exécution) ;
- une voie privée dont la propriété était partagée entre les riverains (Cass. 3e civ. 11-10-2000 n° 99-10.039 : Administrer janvier 2001 p. 38 obs. P. Capoulade) ;



LA PETITE QUESTION

QUID des charges de copropriété pour un lot transitoire ?

Formation D.E.J.-Formation — Adrien Goty 2022

Le statut de la copropriété



Ils doivent participer aux charges, suivant la distinction établie par la loi (Cass. 3e civ. 10-10-2007 n° 06-18.122), même si le règlement de copropriété prévoit que ses stipulations, en particulier celles relatives aux charges, ne s'appliqueront qu'au fur et à mesure de l'achèvement du bâtiment, une telle clause étant illicite.

Ils doivent être considérés comme ayant la valeur non de terrains nus, mais du bâtiment qu'ils préfigurent pour la répartition des charges : ils doivent ainsi participer aux charges générales à proportion de leurs tantièmes sans pouvoir prétendre qu'elles n'ont aucune utilité pour leur lot.

Les titulaires des lots transitoires sont ainsi redevables des charges relatives à l'administration (honoraires du syndic, frais de gestion et prime d'assurance) (Cass. 3e civ. 1-4-1987), au gardiennage (Cass. 3e civ. 4-1-1991), à l'entretien des parties communes (Cass. 3e civ. 1-4-1987), aux frais d'éclairage (Cass. 3e civ. 4-1-1989), aux frais de sécurisation de l'ensemble immobilier (Cass. 3e civ. 10-10-2007 n° 06-18.122), et ce alors même qu'ils ne profitent pas des installations correspondantes (espaces verts, services de gardiennage : Cass. 3e civ. 7-4-2004 précité).



Le statut de la copropriété

Bâtiment bâti

La loi du 10 juillet 1965 ne vise que les immeubles bâtis. Il en résulte que la loi ne s'applique jamais aux immeubles non bâtis alors même qu'ils seraient organisés par un état descriptif de division (par exemple, un ensemble de places de stationnement appartenant à des propriétaires différents).

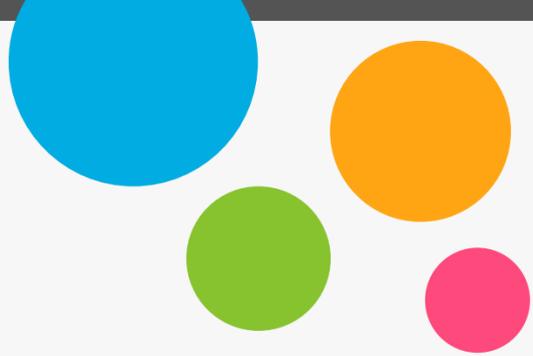
Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



LA PETITE QUESTION

Un bâtiment en construction rentre-t-il dans le régime de la copropriété ?

Formation CFE-Formation — Adrien Goty 2022



Le statut de la copropriété

Un terrain nu ne relève pas du statut de la copropriété (Civ. 3e, 17 déc. 2003, no 02-17.783).



Bâtiment pour partie habitable

De même, **un bâtiment en construction échappe au statut jusqu'à son achèvement**. Cette notion ne devrait pourtant pas être entendue de manière trop radicale.

AVANT LA LOI ELAN : Dès lors que le bâtiment est pour partie habitable, il y a lieu d'en organiser l'usage et la gestion ;

- le statut de la copropriété commençait à s'appliquer le jour où l'immeuble comportait deux lots bâtis appartenant à des propriétaires différents (Cass. 3e civ. 12-1-2011 n° 09-13.822) ;
- en cas de pluralité de bâtiments, il était admis que la copropriété naissait pour le premier bâtiment dès son achèvement et donnait naissance au syndicat des copropriétaires (et au syndicat secondaire de l'immeuble achevé si cela avait été prévu par le règlement de copropriété), ce syndicat comprenant également, le cas échéant, les « lots transitoires » ou encore « lots en attente ».

Le statut de la copropriété



Précisions

La période de construction et les dépenses qu'elle occasionne ne peuvent être traitées comme des charges de copropriété (Civ. 3e, 20 déc. 1976).

La réalisation progressive des travaux complique la détermination du moment où le statut de la copropriété entre en application. L'immeuble est achevé, pour la mise en œuvre de la loi de 1965, même si les finitions demeurent à réaliser.

À l'inverse, un immeuble inhabitable ou inutilisable ne peut être considéré comme bâti au sens de cette loi .

Le statut de la copropriété



Précisions

La mise en copropriété d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril n'est pas possible (CCH art. 126-17), sauf s'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L 313-4 du Code de l'urbanisme.



#LoiÉlan

Un nouvel article 1-1 est créé dans la loi du 10 juillet 1965. Son objectif est de préciser le point de départ d'application du statut de la copropriété, sur lequel, jusqu'ici, la loi était muette (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 1 et 1-1 nouveau ; Loi Élan art. 207).

Deux hypothèses se distinguent :

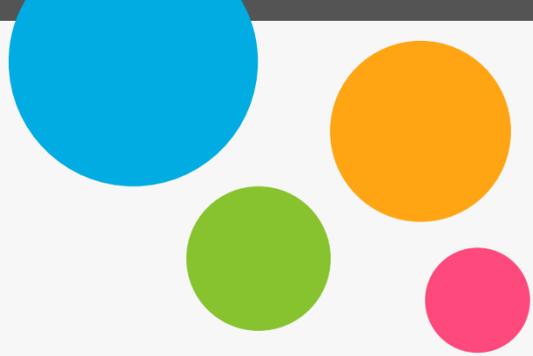
- en cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot ;
- pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.



LA PETITE QUESTION

QUID de la construction par tranches ?

Formation OFI-Formation — Adrien Goty 2022



Le statut de la copropriété

Construction par tranches

La question du moment de la soumission de l'immeuble au statut de la copropriété ne pose pas de difficultés en présence de l'édification d'un bâtiment unique. **Dans l'hypothèse d'une vente à construire, cas le plus fréquent, l'assujettissement à la loi de 1965 résultera de la constatation de l'achèvement d'au moins un lot.**

La question a en revanche été débattue s'agissant de la construction de plusieurs bâtiments devant relever d'une copropriété unique. **Il a été décidé de la soumission de l'ensemble des édifices à compter de l'achèvement de l'un d'entre eux** (Civ. 3e, 3 mai 1990, no 88-19.348).

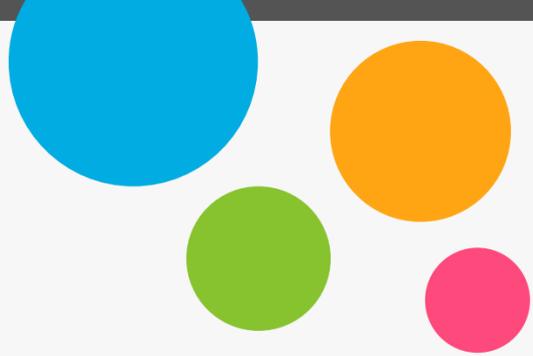
Le régime de la loi de 1965 peut parfaitement trouver à s'appliquer à des constructions inachevées impliquant une contribution aux charges.



LA PETITE QUESTION

Qu'est ce qu'un lot transitoire ?

Formation OFI-Formation - Adrien Goty 2022



Le statut de la copropriété

Lot transitoire

La notion de lot transitoire n'existait pas dans la loi 65-557 du 10 juillet 1965. La Cour de cassation avait admis leur existence en précisant qu'il « constitue un lot privatif composé pour sa partie privative du droit exclusif d'utiliser le sol pour édifier une construction et d'une quote-part de parties communes » (Cass. 3^e civ. 14-11-1991 n° 89-21.167).

Cette définition est reprise par la loi Élan (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 1 modifié ; Loi Élan art. 206).

Le statut de la copropriété



Observations

Constituent par exemple des lots transitoires les lots constitués par le droit d'affouiller sous les bâtiments pour construire des niveaux de sous-sol (Cass. 3e civ. 7-4-2004 n° 02-14.670). Ils correspondent souvent à un bâtiment à construire, qui sera subdivisé en lots une fois l'immeuble achevé. Il s'agit de lots à part entière qui sont soumis au statut de la copropriété.

Le statut de la copropriété

Les titulaires de tels lots ont droit de vote aux assemblées de la copropriété (Cass. 3e civ. 30-6-1998).

Il résulte de cette décision qu'est non écrite la clause d'un règlement de copropriété stipulant que les lots non bâtis ne participent pas aux assemblées car elle est contraire au principe selon lequel les copropriétaires de ces lots sont des copropriétaires à part entière et ne peuvent être assujettis à un régime particulier.

Le propriétaire d'un lot transitoire doit donc être convoqué aux assemblées (Cass. 3e civ. 3-5-1990).





#LoiElan

Dès son article 1, la loi Elan précise désormais qu'un lot de copropriété « peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante » .

Désormais, dans une copropriété, les « droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait » , en principe. C'est à titre d'exception que ces droits peuvent « constituer la partie privative d'un lot transitoire » (loi de 1965 nouv. art. 37-1) . Sous condition, une convention par laquelle un tiers ou un copropriétaire s'est réservé, avant la loi Elan, un droit de construire, d'affouiller ou de surélever, reste valable (loi Elan art. 208, II) .



#LoiElan

Les syndicats de copropriétaires avaient jusqu'au 22 novembre 2021 pour, le cas échéant, **mettre en conformité le règlement** de copropriété avec cette disposition. À cette fin et si nécessaire, le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de 3 ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. **La décision devra être prise à la majorité simple de l'article 24** (majorité des voix des propriétaires présents ou représentés).



Le statut de la copropriété

Convention sur les constructions complémentaires

L'exercice des droits de surélévation, de construction et d'affouillement peut être conventionnellement réservé à un copropriétaire ou à un tiers.

Elle « doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires » (L. 1965, art. 37, al. 4).

Formation OFP Formation – Adrien Gotty 2022

Le statut de la copropriété

Sanction

Les conventions de réserve des droits accessoires aux parties communes ont également la particularité d'être temporaires. À l'expiration d'un délai de dix ans, ces conventions deviennent caduques si elles n'ont pas été mises en œuvre. L'exercice du droit accessoire réservé disparaît définitivement à l'issue de cette période. Le point de départ du délai est la date de la convention.

Le syndicat peut, sans attendre cette échéance légale, s'opposer à la construction ou à la surélévation. La majorité de l'article 25 est requise. Si le titulaire établit que la réserve consentie à son profit avait comporté une contrepartie à sa charge, il peut exiger d'être indemnisé.

Le statut de la copropriété



Conseil pratique

La clause du RC sur le LT doit être rédigée avec soin, pour préciser la nature et la portée du droit de construire (constructions envisagées, surface, ...).

Il est impératif d'y associer une quote-part de parties communes. Le titulaire d'un LT doit/devra ainsi assumer les charges de copropriété afférentes à cette quote-part.

Ces charges sont/seront dues même si un projet de construction ne peut se réaliser (refus de permis, projet abandonné, etc.).

1

Répartition de la
propriété en
copropriété

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



Le statut de la copropriété

La loi de 1965 ne s'applique qu'aux immeubles divisés par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 1, al. 1).

Répartition de la propriété

Le mode de répartition de la propriété est déterminant ; il suppose la constitution de lots. Pour être soumis au statut, l'immeuble doit être l'objet, à la fois, **de droits de propriété divise et de droits de propriété indivise** (Civ. 3e, 3 juill. 1984, no 82-16.883).

L'attribution de telles prérogatives suppose la délimitation de parties distinctes qui servent d'assiettes à ces droits différents : ce sont les parties privatives et les parties communes. **Chaque copropriétaire reçoit nécessairement un ensemble de droits réunis dans un lot, et indissociables** : il doit être, à la fois, propriétaire divis et propriétaire indivis.

Le statut de la copropriété



Précisions

Le statut de la copropriété s'applique quel que soit le nombre de lots, et donc même s'il n'y a que deux lots, des dispositions spécifiques régissant les petites copropriétés et les copropriétés comportant deux copropriétaires seulement.

Il est ainsi d'une maison qui, à la suite d'un partage, a été divisée en deux lots attribués à des personnes différentes, avec création de parties communes dont, nécessairement, une quote-part a été attribuée à chaque copropriétaire (Cass. 3e civ. 11-3-1987 n° 85-14.990).



Le statut de la copropriété

C Association étroite

L'exigence passe souvent inaperçue parce que la liaison entre parties privatives et communes est d'ordre matériel. Les locaux privés sont délimités par les parties communes.

« Les parties communes et les parties privatives sont indissociables » (L. 1965, art. 6. – Civ. 3e, 1er mars 2006, no 04-18.547).

En l'absence de lien entre la propriété divise des parties privatives et la propriété indivise des parties communes, il ne peut y avoir copropriété au sens de l'article 1er, alinéa 1er, de la loi de 1965.



LA PETITE QUESTION

Existe-il des petites copropriétés au regard de la loi ?

Formation OFI-Formation — Adrien Goty 2022

Le statut de la copropriété



Précisions

Le syndicat existe même en l'absence de réunion d'assemblée générale, en l'absence de syndic désigné et en l'absence de règlement de copropriété (Civ. 3e, 3 oct. 1969, no 68-10.446) – La loi tient lieu de règlement, si cet acte fait défaut : TGI Nice, 20 mars 1979, JCP N 1982. II. 16).

Le nombre des lots est indifférent. Il peut être très élevé. À l'inverse, une copropriété existe dès lors que la propriété est répartie ; deux lots suffisent pour que toutes les règles légales s'imposent (Civ. 3e, 11 janv. 2012, no 10-24.413).

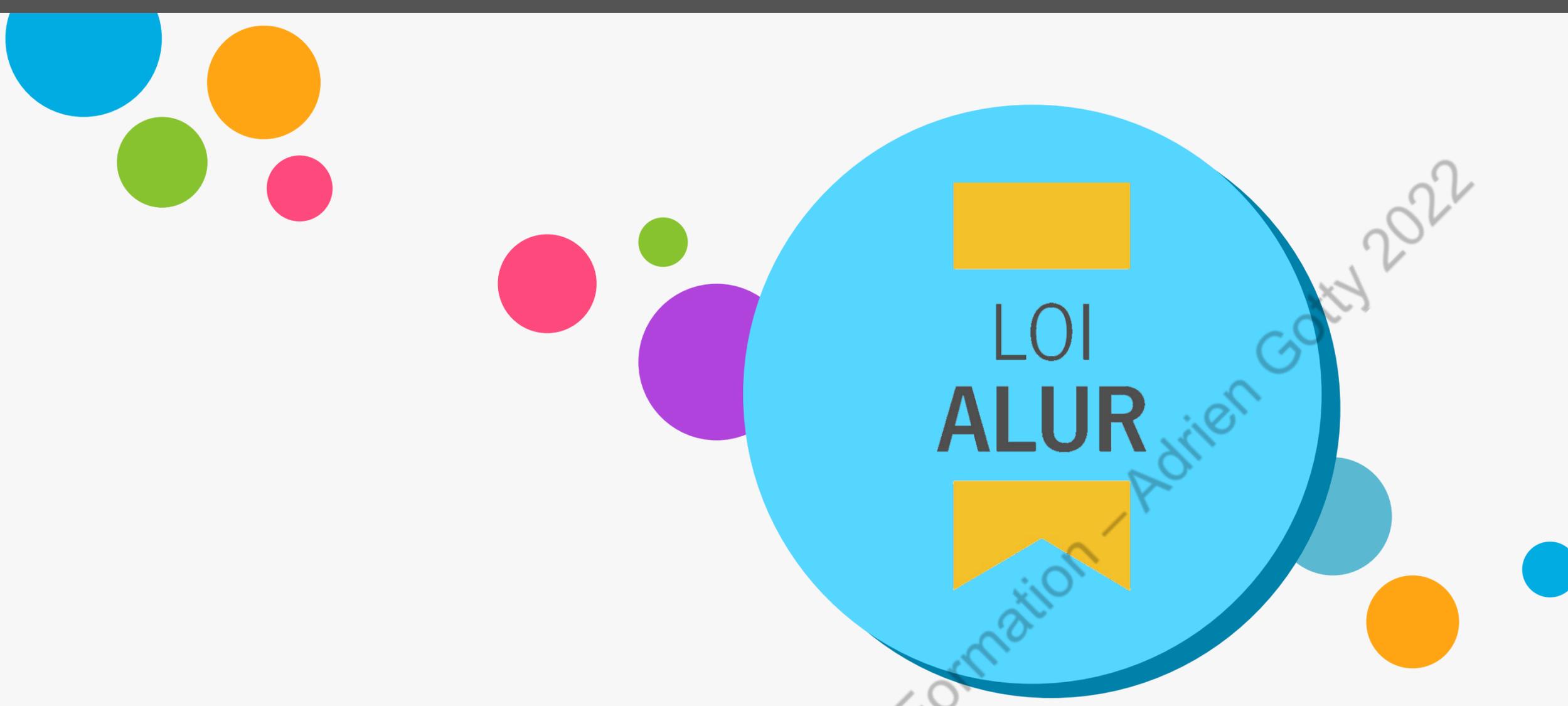


Le statut de la copropriété

Petites copropriétés

Afin de mieux répondre aux besoins des petites copropriétés, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a institué des règles de fonctionnement dérogatoires pour les « petites copropriétés » (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-8 à 41-12).

La loi entérine ainsi certaines pratiques existantes et facilite la prise de décision, sans avoir à passer par le formalisme lourd des assemblées générales lorsque tous les copropriétaires s'entendent, tout en maintenant ce même formalisme protecteur des copropriétaires en l'absence d'accord unanime de tous les membres du syndicat.



LOI ALUR

La loi Alur a rendu obligatoire la création d'un fonds de travaux au 1er janvier 2017. Cette mesure concernait toute copropriété d'immeuble de plus de 5 ans.

La loi Alur prévoit la création d'un compte bancaire séparé de celui des copropriétaires pour accueillir ces fonds. Un compte bancaire qui pourra être rémunéré. La cotisation annuelle obligatoire ne devra pas être inférieure à 5 % du budget prévisionnel annuel voté en assemblée générale. Les petites copropriétés (de moins de 10 lots) pouvaient déroger à cette épargne obligatoire après un vote unanime en assemblée générale.



#LoiElan

Les « petites copropriétés » sont, pour l'application de ces dispositions, celles qui comportent au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, et celles dont le syndicat a un budget prévisionnel moyen inférieur à 15 000 € sur trois exercices consécutifs (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-8).

À partir de juin 2020, la constitution d'un conseil syndical n'est plus obligatoire pour les petites copropriétés. Les décisions pourront être prises sans assemblée générale, à partir du moment où tous les copropriétaires donnant leur accord par écrit.

Par ailleurs, la dispense d'ouverture d'un compte séparé pour les copropriétés de moins de 15 lots est supprimée depuis partir de 2021.

Le statut de la copropriété

Troisième dérogation

La désignation d'un syndic parmi les copropriétaires.

Deuxième dérogation

Par dérogation aux règles classiques, le syndicat ne sera pas tenu à une comptabilité en partie double.

Première dérogation

L'absence de constitution de conseil syndical. Par dérogation aux dispositions applicables aux copropriétés, le syndicat ne sera pas tenu de constituer un conseil syndical.

Le statut de la copropriété

DÉCISIONS PAR VOIE DE CONSULTATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par dérogation à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires ont la possibilité de prendre des décisions dans le cadre d'une consultation écrite, ou à l'occasion d'une réunion, sans convocation ni tenue d'une assemblée générale, dès lors que ces décisions sont prises à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat. La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.



Le statut de la copropriété

La décision est valable lorsque tous les copropriétaires composant le syndicat ont chacun exprimé leur vote selon l'une des modalités suivantes (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 42-3) :

Présence physique

par présence physique, y compris dans le cadre d'une délégation de vote ;

Visio conférence

par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'assemblée générale dans les conditions de l'article 13-1 du décret de 1967 ; le copropriétaire doit, lorsqu'il a participé au vote par visio- ou audioconférence, confirmer le sens de son vote par tout moyen dans les 48 heures qui suivent la réunion. À défaut, la décision n'est pas valablement prise (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 42-5) ;

Courrier

par courrier, sur support papier ou électronique.

Le statut de la copropriété

Précisions

Cette mesure de simplification ne conduira pas à la suppression de la tenue de l'assemblée générale annuelle, puisque sont exclus de ce dispositif l'approbation des comptes et le vote du budget prévisionnel, le dispositif étant limité aux décisions ponctuelles qui s'avèrent indispensables entre deux assemblées générales annuelles.



Le statut de la copropriété



Le syndic doit établir un procès-verbal pour chaque décision adoptée par voie de consultation (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 42-5). Il doit signer ce document et y mentionner le sens du vote de chaque copropriétaire et la signature des copropriétaires présents, et y annexer les écrits par lesquels les copropriétaires qui ont voté par visioconférence ou audioconférence ont exprimé ou confirmé le sens de leur vote. Ce procès-verbal est annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Le statut de la copropriété

Par dérogation à l'article 17-1, lorsque le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, désigne le syndic parmi ses membres. Un syndic suppléant peut aussi être désigné, pour le cas où le syndic serait empêché. Le syndic et son suppléant sont révocables à la même majorité.



Forme coopérative

L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat. Chaque copropriétaire peut convoquer une assemblée générale extraordinaire en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité des occupants (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-11).



Le statut de la copropriété

Syndicats ne comportant que deux copropriétaires

Pour remédier aux blocages inhérents aux copropriétés à deux en raison de l'inadaptation ou de la trop grande rigidité du régime général, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a instauré des règles dérogatoires, empruntées au régime de l'indivision, qui permettent d'apporter une certaine souplesse tout en préservant les droits du copropriétaire minoritaire pour les décisions les plus importantes (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-13 à 41-23).

Formation DPL-Formation – Adrien Gotty 2022

Le statut de la copropriété

Le nombre de voix du syndicat doit être réparti entre deux copropriétaires ; le nombre de lots est indifférent (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-13).



RÈGLES DE MAJORITÉ

Peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-16, 1°) les décisions :

- relevant de la majorité simple de l'article 24 ;
- concernant la désignation du syndic.

Il est ainsi dérogé, dans ces cas, à la règle de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire prévue à l'article 22, I alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.



LA PETITE QUESTION

QUID des décisions qui ne relèvent pas de la gestion courante de l'immeuble ?

Formation OEF-Formation - Adrien Goty 2022



Sur le modèle de l'indivision (C. civ. art. 815-3), toutes les décisions qui ne relèvent pas de la gestion courante de l'immeuble nécessitent pour être valablement adoptées :

- pour les décisions relevant de l'article 25 et s'il n'y a pas unanimité, que le copropriétaire qui prend seul ces décisions dispose d'au moins deux tiers des voix (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-16, 2°) ;
- pour toutes les autres décisions, le consentement unanime des deux copropriétaires.

Le statut de la copropriété

Chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-16, 3°).



Toutes les mesures conservatoires ainsi que les décisions relevant de la majorité simple de l'article 24 et de la majorité absolue de l'article 25, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-17, al. 1). Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de son exécution et il est tenu de la notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité de la décision (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-17, al. 2).

Le statut de la copropriété



Précisions

La notification doit préciser la nature de la décision et, le cas échéant, son coût justifié par des devis ou contrats (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 42-8).

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-17, al. 3).

Le statut de la copropriété

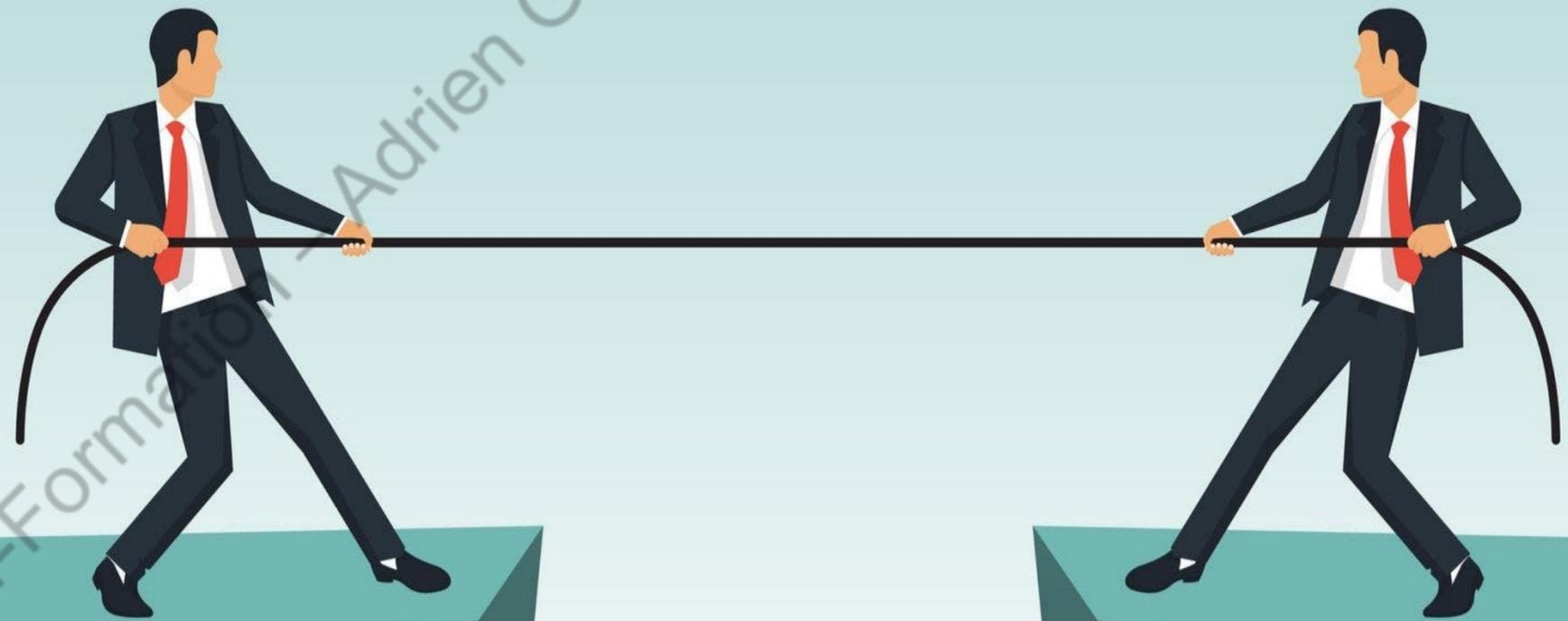


Par dérogation à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent organiser des réunions informelles, sans convocation préalable, pour prendre toutes décisions mentionnées à l'article 41-16 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-18, 1°).

Les décisions prises au cours d'une réunion informelle, ou prises par un seul copropriétaire, sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 42-9). Cela permet de conserver la preuve et la chronologie des décisions, notamment dans l'intérêt des futurs copropriétaires.

Chaque copropriétaire peut également convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-18, 2°).

Le statut de la copropriété



L'article 41-19 déroge à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 relatif aux actions en contestation des décisions des assemblées générales dont le point de départ est la notification par le syndic du procès-verbal d'assemblée générale. Faute d'assemblée générale, le copropriétaire pourra, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai. Cette mesure a pour but d'éviter les conséquences néfastes liées à l'annulation rétroactive d'une décision qui aurait commencé à être exécutée.



La contestation d'une décision prise par un seul des copropriétaires n'est possible que devant le tribunal judiciaire (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 42-10). Elle ne peut donc pas résulter d'une simple contestation par écrit dénoncée au copropriétaire.



LA PETITE QUESTION

QUID des autorisations judiciaires ?

Formation OFI-Formation — Adrien Goty 2022

Le statut de la copropriété

Une procédure d'autorisation judiciaire est prévue dans un certain nombre de cas :

Présence physique

Afin d'éviter les blocages liés à l'exigence d'unanimité, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-21). L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation est alors opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut, sur le modèle de l'article 81-5, alinéas 1 et 3 du Code civil. Il statue dans ce cas selon la procédure accélérée au fond (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 42-12) ;

Visio conférence

Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun et notamment autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat, ou de l'autre copropriétaire, une provision destinée à faire face aux besoins urgents en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-22, al. 1), sur le modèle de l'article 815-6 du Code civil ;

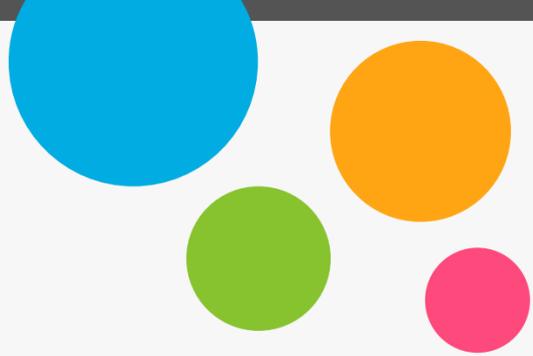
Courrier

L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande du copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, dans les conditions et selon les modalités définies à l'article 815-5-1 du Code civil (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 41-23). L'autorisation judiciaire n'est accordée que si la vente ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. L'aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision (C. civ. art. 815-5-1, al. 6). Ce mécanisme a vocation à permettre de débloquer une situation économique obérée.

1

L'immeuble et ses composantes

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



Le statut de la copropriété

La mise en œuvre du statut légal de la copropriété immobilière repose expressément sur la distinction de deux qualifications : aux parties communes, appropriées collectivement et gérées par la personne morale, s'opposent les parties privatives.

L'immeuble et ses composantes

Le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de leur jouissance (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 8).

C'est donc au premier chef par référence au règlement de copropriété, au besoin complété par l'état descriptif de division, que doit être déterminée la nature commune ou privative des différentes parties de l'immeuble. Toute clause claire et précise du règlement de copropriété doit être appliquée (Cass. 3e civ. 7-1-2021 n° 19-19.459 : BPIM 2/21 inf. 138)

Le statut de la copropriété



Précisions

La disposition fondamentale de l'article 9, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 traite de l'unicité de l'immeuble.

Elle regroupe toutes les composantes de l'immeuble sous une même règle : chaque copropriétaire « *use et jouit librement des parties privatives et des parties communes* **sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble** ».



Le statut de la copropriété

Lien entre parties communes et privatives.

Parties privatives et communes sont indissociables, elles sont qualifiées selon leur fonction.

- **Affectées à l'usage d'un seul titulaire de lot, elles sont privatives** (Civ. 3e, 18 mai 1989, no 87-19.337).
- **Utiles à tous ou à plusieurs, elles sont communes** (Paris, 22 mai 1992, Loyers et copr. 1992, no 439 : canalisation nécessaire au respect des impératifs d'hygiène et de sécurité).

Ces critères sont mis en œuvre à titre principal pour qualifier les éléments de l'immeuble, chaque fois que les titres sont imprécis, lacunaires ou contradictoires.

Le statut de la copropriété



Jurisprudence

Un espace accessible seulement par les parties privées d'un lot est qualifié de privatif (Civ. 3e, 7 mai 1997, no 95-15.762).



Le statut de la copropriété

Parties privatives

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à un copropriétaire déterminé. L'exclusivité d'usage (L. 1965, art. 2) caractérise la partie privative **dès lors que son bénéficiaire est identifié. Le critère de l'exclusivité d'usage est celui qui sert de guide en cas d'hésitation sur la qualification d'un élément de l'immeuble (Cass. 3e civ. 19-7-1995 n° 93-21.044).**

La loi ne donne aucune liste des parties privatives. Ce sont habituellement les appartements et autres locaux professionnels et commerciaux, ainsi que leurs annexes éventuelles – emplacements de stationnement lorsqu'ils sont affectés privativement et, sous la même condition, cave, case, grenier, comble mais celles-ci composent souvent des lots distincts rattachés aux lots principaux.

Certains compléments matériels de ces locaux, qui en sont les accessoires indissociables et indispensables, reçoivent la même qualification. Il en est ainsi pour la porte palière, pour les fenêtres et persiennes, souvent également pour les volets, comme pour les devantures.

Sont généralement
considérés comme « parties
privatives » :

1

L'intérieur des appartements ou des locaux commerciaux et professionnels, y compris les fenêtres, les volets, les balustrades et les appuis des balcons ;

2

Les portes de communication entre les pièces

3

Les cloisons intérieures non comprises dans le gros œuvre ;

4

Les parquets, carrelages ou tout autre revêtement du sol ;

5

Les éléments d'équipement (appareils sanitaires, appareils de chauffage individuel, installations de cuisine) et les menuiseries intérieures ;

6

Les vitres et glaces



Le statut de la copropriété

La qualification d'accessoires des parties privatives est invoquée pour soustraire au régime des parties communes des éléments qui y sont fixés : **plaques professionnelles, enseignes, boîtes aux lettres.**

Accessoires des parties privatives

Tous ces compléments nécessaires des parties privatives se caractérisent par leur importante utilité, par leur étroite dépendance matérielle à l'égard des parties communes qui leur servent de support et par leur valeur pécuniaire minime.

Dès lors qu'un local peut être utilisé à des fins professionnelles par exemple, son propriétaire doit pouvoir employer tous les moyens d'exercice normal de son activité et de développement de sa clientèle les voisins doivent accepter les conséquences prévisibles de l'affectation autorisée, telles qu'enseignes et plaques professionnelles.

Aucune majorité ne pourrait en imposer la suppression dès lors qu'elles ont été installées licitement (Civ. 3e, 31 janv. 1984, D. 1984).



LA PETITE QUESTION

QUID des combles accessibles seulement par un lot privatif ?

Formation OFP Formation — Adrien Goty 2022



Un espace accessible seulement par les parties privées d'un lot est qualifié de privatif (Civ. 3e, 7 mai 1997, no 95-15.762) ainsi en est-il pour des combles (Civ. 3e, 9 juin 1999, no 97-19.887).

Le statut de la copropriété

Les règlements de copropriété sont parfois rédigés imparfaitement, on peut ainsi rencontrer des difficultés relatives à la nature juridique des combles.



Il n'est pas rare que le syndicat et les copropriétaires du dernier étage se disputent leur propriété, surtout en présence d'une clause ambiguë ou en l'absence de toute référence dans le règlement de copropriété.

Un immeuble parisien comporte des combles (volume sous la toiture). Dans le règlement de copropriété, il n'est pas précisé si ce sont des parties communes ou des parties privatives. Le copropriétaire du dernier étage profite de ce flou juridique pour les annexer.

Le syndicat, considérant cette surface comme une partie commune, met en demeure le copropriétaire de les restituer à la collectivité. Face à l'obstination de ce copropriétaire, le syndicat, représenté par son syndic l'assigne, afin de récupérer ces combles.

Le T.G.I. de Paris et la Cour d'Appel de Paris faisant droit à la demande du syndicat, le copropriétaire contrevenant se pourvoit alors en cassation.

Le statut de la copropriété

Les règlements de copropriété sont parfois rédigés imparfaitement, on peut ainsi rencontrer des difficultés relatives à la nature juridique des combles.



L'arrêt n° 16 - 18908 de la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation du 7 septembre 2017 rejette le pourvoi du copropriétaire. Autrement dit, les juges considèrent que ces combles sont des parties communes. Pour cela ils s'appuient sur des éléments factuels mis en perspective avec le règlement de copropriété plutôt « silencieux » :

lors de la création de la copropriété, l'accès à ces combles se fait exclusivement depuis la cage d'escalier (parties communes) et non via l'appartement du copropriétaire (parties privatives) ; ce volume est initialement bien distinct et séparé du lot du copropriétaire ayant annexé.

Les magistrats « suprêmes » s'inscrivent dans une jurisprudence constante en la matière, à savoir que ces combles ne sont pas privatifs.

La motivation des magistrats est suffisamment claire pour être ainsi reproduite : « Mais attendu qu'ayant relevé, par une interprétation souveraine, que le règlement de copropriété était muet sur la nature des combles, qui étaient avant les travaux d'un seul tenant et **dont l'accès se faisait par une trappe située dans la cage d'escalier, partie commune**, et que l'état descriptif de division ne mentionnait pas que le lot n° 21 y avait accès, la cour d'appel..., a pu retenir que les combles étaient des parties communes ... » ;



LA PETITE QUESTION

QUID des canalisations ?

Formation OFI-Formation — Adrien Goty 2022



Les canalisations importantes, celles qui courent de haut en bas de l'immeuble en traversant les appartements, faites de fonte pour les plus anciennes, permettent d'évacuer les eaux pluviales (de la gouttière à l'égout) et les eaux dites vanne, en l'occurrence les eaux usées. Les colonnes permettent de fournir l'eau froide (colonne montante) et éventuellement chaude.

Peuvent s'y ajouter des canalisations de chauffage collectif. Toutes ces canalisations et tuyaux sont communs. Une réfection fait donc l'objet d'un appel pour travaux, souvent assez lourd. Mais aussi, les canalisations sont souvent encastrées (en particulier dans les salles de bains et les cuisines, qui ont fait l'objet de travaux de décoration...). Le copropriétaire aura à prendre en charge non seulement sa quote-part des travaux, mais aussi la réfection de sa partie privative, **à moins qu'une indemnisation ait été décidée.**



Dans la cuisine, les parties communes comportent la colonne montante et la descente des eaux usées, mais sont privatives toutes les autres canalisations entre l'évier et les colonnes, ainsi que la robinetterie (en simplifiant : vertical = commun, horizontal ou incliné = privatif).

Il en va de même dans la salle de bains, pour la robinetterie et la tuyauterie, même encastrée. Dans les toilettes : la chasse d'eau à partir de colonne montante, et la canalisation d'évacuation jusqu'à la chute dans la colonne.



Le statut de la copropriété

Droits des copropriétaires (partie privative)

Les prérogatives des copropriétaires sur les parties privatives de leur lot, dont ils ont la propriété exclusive, se rapprochent de celles attachées à la propriété classique, mais comportent néanmoins des restrictions, inhérentes à l'existence de droits concurrents à l'intérieur de l'immeuble, et à l'organisation conventionnelle de la vie en collectivité.

Chaque propriétaire dispose des parties privatives de son lot et en jouit librement, à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 9). La jurisprudence rappelle régulièrement le principe de liberté d'usage des parties privatives.



Les aménagements intérieurs d'un lot ne sont pas soumis à l'autorisation de l'assemblée générale s'ils n'affectent pas les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur (Cass. 3e civ. 20-5-1998 n° 96-20.889). Ainsi, un copropriétaire peut librement aménager un escalier intérieur pour faire communiquer entre eux deux lots s'il n'a pas besoin pour cela de porter atteinte à des parties communes (CA Versailles 29-10-1990 : Bull. inf. C. cass. 1991/322 n° 646), il peut créer une mezzanine (Cass. 3e civ. 26-5-1993 : Loyers et copr. 1993 n° 315). De même, il peut changer la nature du revêtement des sols des parties privatives, à condition de ne pas aggraver les nuisances sonores.



Le statut de la copropriété



Limites de la liberté des conventions.

Les rédacteurs des actes peuvent qualifier de partie privative un élément dont l'utilité est commune. Toutefois, un élément utile à la collectivité peut difficilement être traité comme privatif. Son propriétaire ne peut en recevoir la pleine maîtrise ; il ne peut le modifier fondamentalement. Les juges tiennent compte de la double nature des éléments ainsi qualifiés.

Le financement des travaux portant sur de telles parties de l'immeuble est réparti entre la collectivité qui conserve la charge du gros œuvre et le propriétaire qui supporte seulement les frais afférents au revêtement.

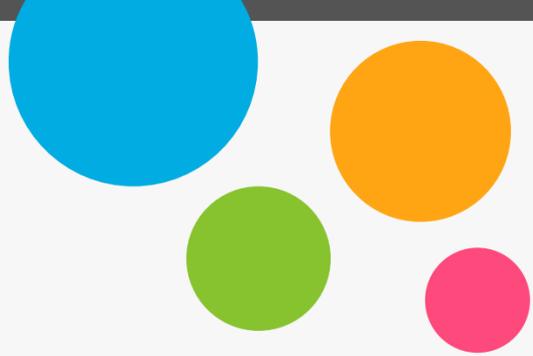


LA PETITE QUESTION

Quelle partie d'un immeuble peut-être qualifiée de partie privative alors que son utilité est commune ?



Même si la toiture-terrasse est qualifiée de privative, les dépenses imposées par des travaux d'étanchéité constituent des charges communes (Civ. 3e, 30 mai 1973, no 72-12.963).



Le statut de la copropriété

Aux termes de l'article 3 de la loi de 1965, sont des parties 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.

Parties communes

La qualification de partie commune dépend de son affectation conventionnelle (Civ. 3e, 3 nov. 2009, no 08-19.816). **Les cours, parcs et jardins sont donc parties communes, ainsi que les voies d'accès.**

Le gros œuvre des bâtiments reçoit la même qualification. Le coût de son entretien justifie sa répartition sur l'ensemble des copropriétaires. Les fondations, la façade et la toiture (Paris, 14 déc. 1990, D. 1991. IR 15) appartiennent ainsi à tous, comme les gros murs et les escaliers.

Des difficultés peuvent surgir à propos notamment des murs séparant des parties privatives. Dépourvus de fonction porteuse ou de soutien (L. 1965, art. 7), ils sont privatifs et mitoyens. **La qualification d'un mur comme relevant ou non du gros œuvre des bâtiments est appréciée souverainement par les juges du fond** (Civ. 3e, 28 févr. 2001, no 99-15.226).



Le statut de la copropriété

Les éléments d'équipement commun reçoivent une qualification propre au titre seulement de la répartition des charges ; ce sont des parties communes. Relèvent de cette catégorie les ascenseurs, les compteurs, les installations collectives de chauffage et de production d'eau chaude, l'interphone et même les canalisations qui traversent des locaux privés.

Pour des canalisations d'évacuation d'eaux usées des copropriétaires vers les conduites collectives.

Celles-ci peuvent être qualifiées de parties communes par le règlement, même si elles se sont substituées à d'anciens dispositifs installés par chaque copropriétaire et même si tous ne doivent pas en profiter, alors surtout que leur mise en place répond à des exigences d'hygiène et de sécurité.

Formation OFI Formation – Adrien Cotty 2022

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. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

1

Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;

2

Le gros œuvre, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;

3

Les coffres, gaines et têtes de cheminées ;

4

Les locaux des services communs ;

5

Les passages et corridors ;

6

Tout élément incorporé dans les parties communes.

Le statut de la copropriété

La présomption de l'article 3 de la loi de 1965 a uniquement vocation à s'appliquer en cas d'absence de précision du règlement de copropriété ou, ce qui est plus fréquent, en cas d'ambiguïté des clauses du règlement, voire de contradiction entre ce dernier et l'état descriptif de division.



Jurisprudence

Pour la qualification des garde-corps des balcons, le rôle primordial du règlement de copropriété et le pouvoir d'interprétation des juges du fond (Cass. 3^e civ. 20-5-1998).

Pour la qualification en gros œuvre d'un plancher, constitué d'une ossature bois de poutrelles fichées directement dans le mur et destinées à accueillir la portance du revêtement du sol, au regard de la fonction de ces poutrelles, voir Cass. 3^e civ. 20-10-2016 n° 15-22.671.

Pour la qualification d'un jardin, figurant dans la colonne des parties privatives tout en étant défini comme en jouissance privative et perpétuelle, voir Cass. 3^e civ. 6-2-2020 n° 18-18.825.



Il a été jugé qu'un vide sanitaire, dont le rôle était de protéger le gros œuvre d'un immeuble en l'isolant du versant de la montagne à laquelle il était accolé et qui contenait de nombreuses canalisations, était une partie commune alors même que l'accès à ce vide sanitaire ne pouvait se faire que par le lot privatif contigu d'un copropriétaire (Cass. 3e civ. 4-4-2002 n° 677 : BPIM 3/02 inf. 208).

L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 répute « droits accessoires aux parties communes », dans le silence ou la contradiction des titres :

1

Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou composé de plusieurs lots privatifs, ou d'en affouiller le sol ;

2

le droit d'édifier de nouveaux bâtiments dans les cours et jardins communs ;

3

le droit d'affouiller les cours et jardins communs ;

4

le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;

5

le droit d'affichage dans les parties communes ;

6

le droit de construire afférent aux parties communes.



#LoiÉlan

La loi Élan, reprenant la définition issue de la jurisprudence de la Cour de cassation ajoute aux droits accessoires afférents aux parties communes, définis par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, un droit d'affichage et un droit de construire (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 3 modifié ; Loi Élan art. 208).

La loi précise désormais que, par dérogation à l'article 37 de la loi de 1965, **les droits accessoires de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent pas faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire se les réserverait.**

Les conventions passées avant la publication de la loi Élan demeurent néanmoins valables (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 37-1 nouveau ; Loi Élan art. 208).



Le statut de la copropriété

Conventions de réserve

La constitution et l'usage de ces droits accessoires sont régies par l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965. La convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice d'un des droits accessoires visés à l'article 3 de la loi autre que le droit de mitoyenneté doit être exécutée dans les dix ans de sa date, à peine de caducité.

Ce délai décennal n'est pas un délai de prescription et n'est donc pas susceptible d'interruption ou de suspension.



Le statut de la copropriété



Conventions de réserve

Ne peuvent pas faire l'objet d'une convention (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 37-1 créé par la loi Élan 2018-1021 du 23-11-2018, étant précisé que les conventions antérieures à cette loi demeurent valables) :

- le droit de construire ;
- le droit d'affouiller ;
- le droit de surélever.

Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire. Dans ce cas, l'exercice du droit ainsi érigé en droit privatif ne relève plus des dispositions de l'article 37 de la loi de 1965 et, notamment, le syndicat ne peut plus opposer son veto à cet exercice, la construction autorisée pouvant l'être sans autorisation de l'assemblée générale (Cass. 3e civ. 13-12-2018 n° 17-23.008 F-D).

Le statut de la copropriété

Les « droits accessoires » ne sont accessoires aux parties communes que dans le silence ou la contradiction des titres (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 3).



Jurisprudence

La jurisprudence a donc admis que ces droits pouvaient, conventionnellement, être réputés accessoires aux parties privatives. Il en est ainsi, par exemple, si le règlement de copropriété rattache à un lot privatif le droit de construire une piscine (Cass. 3e civ. 13-11-2013 n° 12-24.097), de transformer une construction existante sur un lot dont le sol est privatif en appartement et d'y édifier une nouvelle construction (Cass. 3e civ. 13-12-2018 n° 17-23.008) ou si le droit de construire constitue la partie privative d'un lot ainsi désigné « le droit d'utiliser une surface de 1 012 mètres carrés et d'y construire tout bâtiment, avec affectation d'une quote-part de parties communes » (Cass. 3e civ. 17-12-2013 n° 12-23.636).

Jurisprudence

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 juin 2017), que la SCI M..., propriétaire de lots de copropriété dans un immeuble à usage de stationnement situé dans un emplacement réservé, a notifié à la ville de Paris une mise en demeure d'acquérir, puis saisi le juge de l'expropriation sur le fondement de l'article L 230-3 du Code de l'urbanisme afin d'en faire prononcer le transfert de propriété et fixer le prix d'acquisition ;

Attendu que la ville de Paris fait grief à l'arrêt d'évaluer à la somme de 321 837,50 euros le lot no 141 et de fixer à 355 021 euros le prix d'acquisition des lots nos 132 à 141 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu, à bon droit, que, en vertu de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, le droit de surélever le bâtiment n'est présumé être un droit accessoire aux parties communes que dans le silence ou la contradiction des titres, la cour d'appel, qui a constaté que le toit de lot privatif en mentionnant qu'il pourrait être équipé d'installations sportives, a, sans trancher de contestation sérieuse, exactement déduit, de ces seuls motifs, que le droit de construire y afférent devait être considéré comme un accessoire des parties privatives ; [...]»

Cass. 3e civ. 18.10.2018 n° 17-23019

Le statut de la copropriété



Conseil pratique

L'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative est légalement « subordonnée à leur mention expresse » dans un règlement de copropriété (loi de 1965 nouv. art. 6-4) . À cet égard, toute copropriété doit faire le nécessaire pour mettre en conformité son règlement, au besoin, d'ici le 22.11.2021.

À cette fin, côté syndic, il faut inscrire la question de la mise en conformité à l'ordre du jour de chaque AG. La décision de mise en conformité peut être adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (loi Elan art. 209) .



LA PETITE QUESTION

QUID du couloir qui ne dessert qu'un seul local ?

Formation OFI-Formation — Adrien Goty 2022

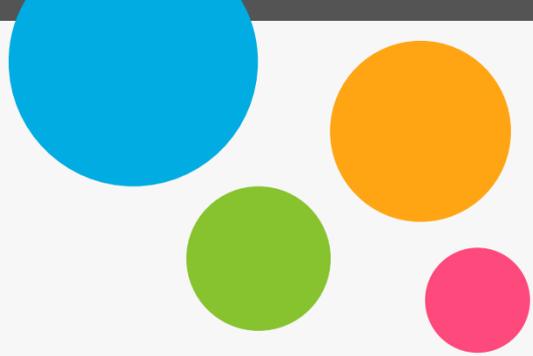


Même si un couloir dessert un seul local, son propriétaire ne peut s'en réserver l'usage, ni a fortiori l'annexer à son lot sans l'autorisation de la majorité des copropriétaires, voire de l'unanimité si les parties communes ou les caractéristiques de l'immeuble doivent s'en trouver affectées ; une clause du règlement de copropriété conférant cette autorisation semble valable (Civ. 3e, 25 janv. 2011, no 09-65.731).

1

Le statut des parties communes

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



Le statut de la copropriété

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise des copropriétaires.

Propriété indivise des copropriétaires

La propriété des parties communes peut être répartie entre l'ensemble des copropriétaires (il s'agit alors de parties communes « générales ») ou certains d'entre eux seulement (parties communes « spéciales ») (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 4).

Cette indivision échappe aux règles édictées par les articles 815 et suivants du Code civil : est notamment inapplicable le droit de préemption de l'indivisaire prévu par l'article 815-14 (Cass. 3e civ. 27-5-2010 n° 09-65.338 : BPIM 5/10 inf. 400).

Le statut de la copropriété



Précision

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le règlement de copropriété détermine la part de propriété indivise des parties communes affectée à chaque partie privative d'un lot, c'est-à-dire plus communément le nombre de « tantièmes » de copropriété attachés à ce lot (exprimés le plus souvent en millièmes).



Le statut de la copropriété

Copropriété indivise des copropriétaires

L'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 propose des critères de répartition des quotes-parts de parties communes.

C'est donc le principe de l'autonomie de la volonté qui prévaut pour cette répartition. Toutefois, cela ne signifie pas que l'auteur du règlement peut procéder à une répartition aléatoire des quotes-parts de parties communes : tout règlement de copropriété (et non plus seulement ceux publiés depuis le 31 décembre 2002) doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 10).

Le statut de la copropriété



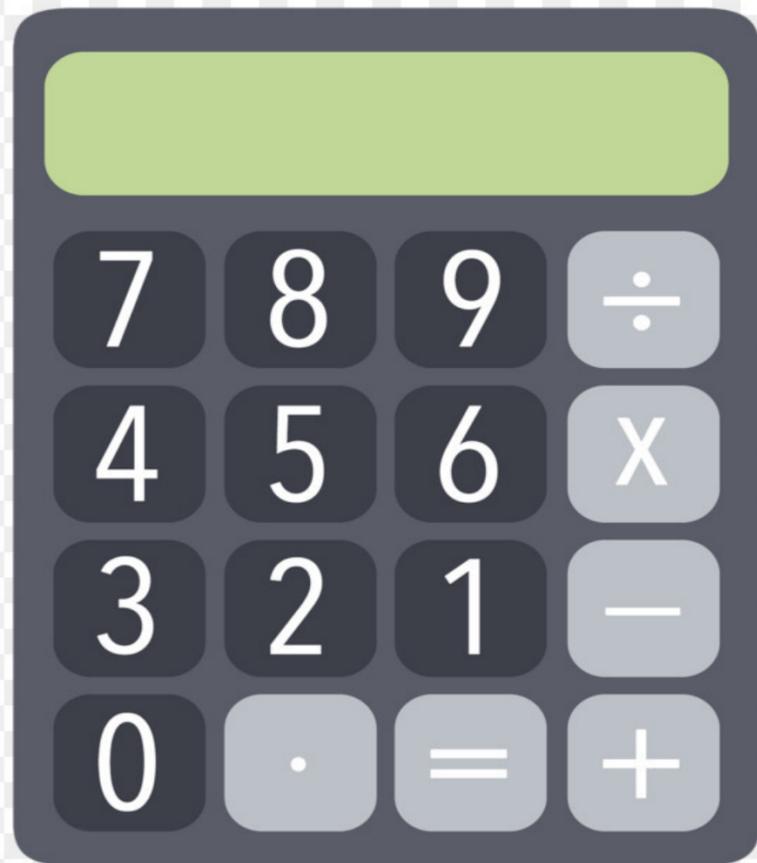
Observations

Il est important de souligner que si les critères de l'article 5 ne gouvernent pas obligatoirement la détermination des quotes-parts de parties communes, ils sont en revanche impératifs en ce qui concerne la répartition des charges visées à l'article 10, al. 2 de la loi, qui doit être conforme à ces critères. Il n'est donc pas obligatoire d'avoir une concordance entre millièmes de parties communes et millièmes de charges et il est possible d'avoir une répartition des tantièmes de copropriété différente de celle des tantièmes de charges (Cass. 3e civ. 9-7-2020 n° 19-13.849).



La répartition des quotes-parts de parties communes, tant générales que spéciales, est donc, en pratique, le plus souvent faite conformément aux critères prévus par l'article 5, qui dispose que la propriété des parties communes est répartie proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 5).

Le statut de la copropriété



Le critère de consistance recouvre la qualité intrinsèque des lieux (hauteur sous plafond, qualité des prestations, etc.) et prend aussi en considération la nature physique des lots : appartement, cave, parking, balcon, loggia, terrasse ou jardin en jouissance privative, etc. Cela conduit à utiliser des coefficients de pondération en plus ou en moins, en partant d'une base constituée par la superficie des locaux : coefficient majorateur pour hauteur sous plafond, coefficient minorateur pour locaux ou éléments annexes.

Ainsi, par exemple, les garages peuvent être comptés pour 0,3 à 0,5 de leur superficie réelle, les caves pour 1/10 de cette superficie, 0,2 à 0,4 pour les terrasses, les balcons ou les jardins en jouissance privative : il n'y a dans les textes aucune norme de calcul imposée, et seule la pratique utilise ces façons de faire.

Le critère de situation permet de tenir compte de l'étage (coefficient majorateur de 0,05 à 0,10 par étage) et de l'ensoleillement (coefficient majorateur).

En revanche, l'article 5 de la loi interdit que soit prise en considération l'utilisation des lots (appartement, bureau, commerce).

Le statut de la copropriété

Caractère intangible de la répartition des quotes-parts de parties communes



Jurisprudence

La répartition des tantièmes de copropriété, telle qu'elle est établie lors de la mise en place de la copropriété, reste ensuite intangible. Les tribunaux ne peuvent pas la modifier (Cass. 3e civ. 28-11-2012 n° 11-23.838 : BPIM 1/13 inf. 69).

Ainsi, un lot devenu inconstructible reste valablement affecté des tantièmes qui lui ont été attribués lors de l'établissement du règlement de copropriété, à une époque où il était constructible et où sa valeur avait été estimée en conséquence (Cass. 3e civ. 19-2-2002 : Administrer juin 2002 p. 54).



LA PETITE QUESTION

Le syndicat des copropriétaires peut-il vendre une partie commune ?

Formation CMI-Formation — Adrien Goty 2022





Les parties communes peuvent être vendues (c'est notamment le cas de la loge de gardien lorsque la suppression du poste de concierge a été décidée), acquises ou cédées gratuitement à un copropriétaire. Ces décisions sont prises à l'unanimité.

En cas de vente de parties communes, le prix est remis à chaque copropriétaire, au prorata des tantièmes qu'il possédait dans ces parties communes, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 16-1).

Le statut de la copropriété



Jurisprudence

En cas de vente de la loge de concierge, partie commune d'un immeuble comportant deux bâtiments, le syndic ne peut affecter à chacun des deux bâtiments la moitié du prix de vente, puis répartir chaque moitié entre les copropriétaires de chaque bâtiment au prorata de leur quote-part de parties communes dans ce bâtiment, mais doit répartir le prix entre les copropriétaires de tous les lots ayant des droits dans cette partie commune, proportionnellement à leurs tantièmes dans les « parties communes générales » de l'immeuble (Cass. 3e civ. 22-1-2014 n° 12-25.785).



LA PETITE QUESTION

QUID de la privatisation des parties communes ? Comment réagissez vous ?

Formation OPL-Formation - Adrien Goty 2022





Le statut de la copropriété

Dans un immeuble (HLM), des pots de fleurs et plantes vertes encombrant les parties communes. Le bailleur demande par trois fois aux locataires, sous forme d'avis, de faire le nécessaire pour les retirer. Sa démarche reste vaine, et il décide donc de faire procéder à l'évacuation des plantes et fleurs. Mais une locataire décide de l'assigner pour lui réclamer réparation, au titre de la destruction de ses plantes !

Privatisation des parties communes

En appel, les juges écartent la demande de la locataire. Ils mettent en avant le fait qu'une clause de son bail lui fait défense de déposer et laisser des objets quelconques dans les cours, paliers, passages, couloirs et escaliers de l'immeuble. Les juges relèvent en outre que le bailleur a fait le nécessaire pour aviser les locataires, préalablement à son intervention.

La Cour de cassation a récemment censuré l'arrêt d'appel, pour violation de l'article 1719 du Code civil, et de la loi du 06.07.1989 (art. 6 b.) . Motif ? Le bailleur « *ne pouvait, sans mise en demeure préalable et autorisation judiciaire, se substituer à la locataire dans l'exécution des obligations contractuelles lui incombant* » (Cass. 3e civ. 07.12.2017 n° 16-21950)

Le statut de la copropriété



Un texte général du Code civil, issu de la réforme du droit des contrats, est aussi à prendre en compte. Il précise que le créancier d'une obligation peut « dans un délai et à un coût raisonnables, faire exécuter lui-même » cette obligation, mais uniquement « après mise en demeure » . Il doit obtenir l' « autorisation préalable du juge » pour « détruire ce qui a été fait en violation » d'une obligation (C. civ. art. 1222) . Tout locataire pourrait tenter de se prévaloir de cette double règle, dans ses rapports avec un bailleur.

Un bailleur ou un syndic de copropriété doit être prudent si un locataire « rechigne » à retirer des meubles, objets ou effets, lui appartenant, en parties communes. Évitez toute intervention avec destruction ou mise en déchet ! En droit, il est sage d'en passer par une mise en demeure (LRAR) ou sommation par huissier (évoquer une procédure en résiliation du bail) et si besoin une procédure en référé (avec p.-v. d'huissier et/ou témoignages).



LA PETITE QUESTION

Peut-on enlever une voiture ventouse dans une copropriété ?

Formation OFI-Formation - Adrien Goty 2022



Le statut de la copropriété



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Article R325-47 du Code de la route

Le maître de lieux publics ou privés où ne s'applique pas le code de la route qui veut faire procéder à l'enlèvement d'un véhicule laissé sans droit dans ces lieux en adresse la demande à l'officier de police judiciaire territorialement compétent.



Pour pouvoir être enlevés “sans droit” à l’emplacement où elles se trouve OU BIEN être privées d’éléments indispensables à leur utilisation normale et non susceptibles de réparation immédiate, à la suite de dégradation ou de vols

Si le propriétaire est connu, il faut tout d’abord envoyer une mise en demeure au propriétaire du véhicule de le retirer sous 8 jours à réception de la lettre recommandée. Il faut ensuite faire une demande d’enlèvement à l’officier de police judiciaire territorialement compétent.

Si le propriétaire n’est pas connu, à la demande d’enlèvement doit être additionné une demande d’identification. Ce sont les forces de l’ordre qui identifient le propriétaire et qui lui adresse une mise en demeure (à la charge de la copropriété).



LA PETITE QUESTION

QUID de la prescription acquisitive dans les parties communes ?

Formation OEF-Formation — Adrien Goty 2022



La propriété d'une partie commune d'un immeuble soumis au statut de la copropriété peut être acquise par un copropriétaire par la prescription acquisitive (« usucapion »), si la possession est continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire (Cass. 3e civ. 11-7-2019 n° 18-17.771).

Le droit commun de la prescription acquisitive s'applique, et notamment les articles 2261 (qualités que doit revêtir la possession) et 2272 (délai de prescription en matière immobilière) du Code civil.

Le statut de la copropriété



Article 2261

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Le statut de la copropriété



Article 2272

Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans.



Ainsi, si la possession est dûment caractérisée par des actes d'appropriation exclusive, le possesseur peut alors acquérir cette partie au détriment des autres copropriétaires (Cass. 3e civ. 25-1-2005 n° 03-18.926).

À défaut, la demande est rejetée, notamment si la maîtrise matérielle de cette partie résulte d'une simple tolérance (Cass. 3e civ. 6-5-2014 n° 13-16.790).

Le statut de la copropriété



Jurisprudence

Un droit de jouissance privatif sur une partie commune, qui est un droit réel et perpétuel, peut également s'acquérir par usucapion (Cass. 3e civ. 4-7-2007 n° 06-19.260). Tel est le cas, par exemple, d'un droit de jouissance privatif consistant dans l'apposition d'enseignes sur la façade de l'immeuble (Cass. 3e civ. 22-10-2020 n° 19-21.732).



Le statut de la copropriété

Accessoires des parties communes

Les biens utilisés privativement, mais dont l'apparence importe pour le maintien du bon aspect extérieur de l'immeuble, balustrades et autres menuiseries, pourraient être opportunément soustraits au régime des parties privatives.

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



LA PETITE QUESTION

Les parties communes accessoires peuvent - elles être aussi des parties communes à jouissance privative ?



Le statut de la copropriété

Parties communes à jouissance privative

Le copropriétaire qui bénéficie de la jouissance privative d'une partie du terrain qualifiée de partie commune n'est pas pour autant titulaire du droit de construire ou d'affouiller le sol (Civ. 3e, 15 janv. 1980, RDI 1980. 456). **Il doit en respecter la destination de la copropriété** (Civ. 3e, 22 juill. 1987, no 86-11.433).

Un jardin, une terrasse, un emplacement de stationnement peuvent être à la fois réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et soumis pour certaines décisions graves au pouvoir majoritaire. L'avantage de la qualification est de restreindre la liberté individuelle en **évitant des changements d'usage ou des aménagements préjudiciables à la collectivité.**



LA PETITE QUESTION

Les parties communes à jouissance privative doivent-elles être énumérées dans le règlement de copropriété ?

Formation OUF Formation — Adrien Goty 2022





En principe, **les parties communes à jouissance privative sont énumérées dans le règlement de copropriété ou dans l'état descriptif de division**. Ces actes précisent, par exemple, que la terrasse est réservée à la jouissance exclusive du titulaire d'un lot déterminé. Dans le silence des titres, les conflits surgissent. La prescription acquisitive peut alors être invoquée.

Le droit de jouissance privative forme une composante du lot de son titulaire. Comme tel, il ne peut en être dissocié pour être cédé à un tiers étranger à la copropriété. Il a un « *caractère réel et perpétuel* » (Civ. 3e, 4 mars 1992, no 90-13.145).

Une petite question ...

Peut-on remettre en cause ce droit de jouissance privatif sur les parties communes ?



?



?



?

Formation OFI-Formation – Adrien Cotty 2022

Jurisprudence

Le règlement de copropriété de la résidence Lascrosses attribue un droit de jouissance exclusif et privatif sur une surface déterminée de la cour, partie commune, aux lots n°s 2 et 3, propriété de la Compagnie française de raffinage (CFR), aux droits de laquelle se trouve la société Total ; que l'assemblée générale des copropriétaires ayant décidé, le 20 mai 1985, à la double majorité prévue par l'article 26, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965, de retirer la jouissance de la cour à la CFR, celle-ci a demandé l'annulation de cette décision ;

Mais attendu que la cour d'appel a légalement justifié sa décision, en retenant exactement, par motifs propres et adoptés, que le droit de jouissance exclusif et privatif sur une fraction de la cour, partie commune, attribué par le règlement de copropriété aux lots n°s 2 et 3, dont il constituait l'accessoire, avait un caractère réel et perpétuel, que l'usage effectif de ce droit était sans incidence sur sa pérennité et que ce droit ne pouvait être remis en cause sans le consentement de son bénéficiaire ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 4
mars 1992
N° de pourvoi: 90-13145



LA PETITE QUESTION

QUID des parties communes spéciales ?

Formation OFI-Formation — Adrien Goty 2022



Le statut de la copropriété

Parties communes spéciales

Certaines parties de l'immeuble ne sont pas utiles à tous les copropriétaires. L'escalier et l'ascenseur en donnent l'exemple, mais aussi les bâtiments distincts dans les grandes copropriétés. **Des copropriétaires peuvent être dispensés du paiement des dépenses occasionnées par une partie de l'immeuble.** L'article 24, III de la loi de 1965 le prévoit ainsi pour l'entretien et rien n'interdit d'étendre cette possibilité à d'autres frais.

Cette qualification est, au contraire, utilisée lorsque la mise à part de certaines parties communes quant aux charges peut être complétée par l'adaptation parallèle de l'attribution du droit de vote. Un degré supplémentaire d'autonomie est obtenu en créant des parties communes à certains copropriétaires



Le statut de la copropriété

Parties communes spéciales

La solution est radicale : **ceux qui demeurent étrangers à ces éléments n'ont aucun droit, ni aucune responsabilité.** Après quelques hésitations, la Cour de cassation a admis que la définition dans le règlement de parties communes spéciales implique une spécialisation des charges (Civ. 3e, 8 juin 2011, no 10-15.551).

Formation OFI Formation - Adrien Gotty 2022

Jurisprudence

La société civile immobilière Joël et la société civile immobilière Vignale investissement (les SCI), propriétaires de lots dans le "bloc C" du groupe d'immeuble en copropriété qui en comporte trois autres, font grief à l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 février 2010), de les débouter de leur demande en annulation de la résolution n° 7 de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 avril 2006 ayant approuvé les comptes de l'exercice 2006 sur la base d'une répartition des charges relatives à la réfection de la toiture du bloc C entre les seuls propriétaires de lots constituant ce dernier.

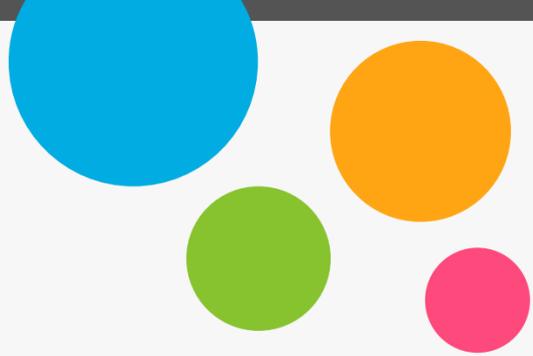
Mais attendu qu'ayant, par motifs adoptés, relevé que le règlement de copropriété définissait des parties communes spéciales propres à l'usage de certains copropriétaires

répartis en blocs et prévoyait que la toiture terrasse du bloc C ainsi que les installations et constructions qui s'y trouvent sont la propriété de ce bloc, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a, à bon droit, retenu que ses parties communes spéciales avait pour corollaire l'instauration de charges spéciales et déduit que les charges afférentes à la réfection de l'étanchéité de la terrasse devaient être réparties entre les propriétaires de ce bloc;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 8
juin 2011
de pourvoi: 10-15551



Le statut de la copropriété

La possibilité de réaliser des travaux sur ces biens est réservée, en principe, aux propriétaires de ces parties communes spéciales. Les autres copropriétaires ne pourraient prendre l'initiative d'une modification étendant à tous l'utilité de ces éléments, sans en avoir préalablement acquis une part indivise.

C'est le plus souvent **une stipulation particulière du règlement** qui instaurera une gestion autonome des parties communes spéciales.

Lorsqu'une assemblée spéciale a qualité pour statuer, les délibérations de l'assemblée générale prétendant se substituer à elle sont nulles (Paris, 20 sept. 1988, D. 1988. IR 257). **Seuls doivent participer au vote les copropriétaires membres de l'organe compétent** (Civ. 3e, 30 janv. 1973, Gaz. Pal. 1973. 1. 384).

Formation CEF – Arien Gotty 2022

Le statut de la copropriété



Conseil pratique

L'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative est légalement « subordonnée à leur mention expresse » dans un règlement de copropriété (loi de 1965 nouv. art. 6-4). À cet égard, toute copropriété doit faire le nécessaire pour mettre en conformité son règlement, au besoin, d'ici le 22.11.2021.

À cette fin, côté syndic, il faut inscrire la question de la mise en conformité à l'ordre du jour de chaque AG. La décision de mise en conformité peut être adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (loi Elan art. 209) .



#LoiElan

Trois nouveaux articles (article 6-2 à 6-4) sont créés au sein de la loi du 10 juillet 1965, relatifs aux parties communes spéciales et à jouissance privative. Des précisions, des ajustements mais rien de bien nouveau. Et pour les nouveautés, le législateur n'a fait que ratifier ce que la jurisprudence reconnaissait déjà. **La loi Elan élargit la notion de partie commune « à tout élément incorporé dans les parties communes et aux droits qui y sont attachés. Ainsi, du droit d'affichage, du droit de construire, des garde-corps.**

De tout temps, il a été possible de céder à un copropriétaire ou à un tiers un droit accessoire. Avec la loi Elan, ce droit se perd s'il n'a pas été exercé dans les 10 ans qui suivent la convention de cession. **La loi Elan rend désormais impossible la cession du droit de construire, d'affouiller et de surélever sur les parties communes sauf pour les conventions signées avant le 25 novembre 2018.**

1

Les travaux dans les parties communes

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022

Le statut de la copropriété

Informations

Alors que la France avoisine quinze millions de logements en copropriété, 70 % ont été construits avant les années 1970 et ont fait l'objet de peu de travaux d'entretien ou de rénovation.

Il faut souligner que sur les 460 000 immeubles à usage total ou partiel d'habitation soumis au statut de la copropriété, seuls 6 000 ont été construits après le 1er janvier 2013, pour lesquels en principe la RT 2012 aura été prise en compte. Il y a donc 454 000 immeubles devant faire l'objet d'une amélioration.



Le statut de la copropriété

La loi Climat modifie le plan pluriannuel de travaux (PPT) pour le rendre obligatoire dans l'ensemble des copropriétés (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 14-2 dans sa rédaction issue de loi Climat 2021-1104 du 22-8-2021). La loi « Climat et résilience » ne crée pas de nouveaux diagnostics. En revanche, elle apporte des modifications tant au diagnostic de performance énergétique qu'au diagnostic technique global.

Plan pluriannuel de travaux

Évincée au dernier moment de l'ordonnance no 2019-1101 du 30 octobre 2019 (JO 31 oct.), l'obligation d'adopter un plan pluriannuel de travaux (PPT) est remplacée par l'obligation d'adopter un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) avec la loi « Climat et résilience ».

Quinze ans après la date de réception d'un immeuble en copropriété, il sera obligatoire de faire élaborer, par une personne ayant des compétences et des garanties nécessaires, et de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires un projet de plan pluriannuel de travaux. Ce plan devra être actualisé tous les 10 ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux s'inspirera d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment a un classement énergétique des classes A, B ou C), et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global dès lors que ce dernier a été

Le statut de la copropriété



Conseil pratique

Le nombre de lots n'est pas davantage pris en considération pour déterminer le champ d'application de l'article 14-2. Aussi, qu'il s'agisse de petites copropriétés ou de grandes copropriétés, elles sont toutes tenues de mettre en place un tel PPPT dès lors qu'elles sont à usage total ou partiel d'habitation et que les travaux de construction de l'immeuble ont été réceptionnés depuis plus de quinze ans.

Le statut de la copropriété

Et ce n'est qu'à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble qu'un PPPT doit être élaboré.

Ces dispositions entrent en vigueur au 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots, au 1er janvier 2024 pour les copropriétés qui comprennent entre 51 et 200 lots et au 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Une estimation du niveau de performance énergétique au sens de l'article L 173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés au 1° permettent d'atteindre ;

Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 ans à venir.

Le statut de la copropriété

Cette obligation ne s'appliquera pas si le diagnostic technique global a conclu à l'absence de nécessité de travaux.



Conseil pratique

Le PPT est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. S'il fait apparaître la nécessité de travaux dans les 10 années à venir, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette même assemblée la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT. Cette question est soumise au vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).



Le statut de la copropriété

Pour la mise en œuvre du PPT, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes la question de l'adoption des décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT.

L'adoption du PPT

Qu'il s'agisse de son adoption ou de son actualisation, une procédure bien précise est détaillée par l'article 14-2 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965.

Tout commence par l'inscription par le syndic à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires des modalités d'élaboration du PPPT. Cela suppose donc que préalablement à cette inscription le syndic ait effectué les démarches nécessaires pour pouvoir présenter des devis relatifs à l'établissement du PPPT. Ces modalités d'élaboration doivent être votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois ce PPPT élaboré ou révisé, il doit être présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit cette élaboration ou cette révision.

Le statut de la copropriété

Non adoption

Si le projet de PPT n'est pas adopté, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes la question de l'adoption de tout ou partie du projet.

Adoption

Lorsque le plan est adopté, une cotisation obligatoire au fonds de travaux au moins égale à 2,5 % du montant estimé des travaux s'appliquera.

Dans tous les cas, la cotisation obligatoire au fonds de travaux devra représenter un montant au moins égal à 5 % du budget prévisionnel.

Le statut de la copropriété

Plusieurs décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont nécessaires pour la mise en œuvre effective des travaux de rénovation :

Étape 3

Une ou plusieurs décisions pour la mise en œuvre effective du PPT et donc pour la réalisation des travaux.

Étape 2

Une deuxième pour adopter le plan.

Étape 1

Une première pour approuver les modalités d'élaboration du PPPT.

Le statut de la copropriété

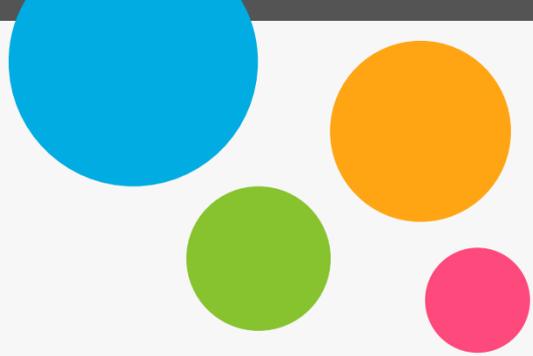


Conseil pratique

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

À défaut de transmission du PPT dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le PPPT, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.



Le statut de la copropriété

La loi pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 crée un nouveau diagnostic sur le bâti de la copropriété pour permettre aux copropriétaires de connaître la situation générale de l'immeuble et d'envisager des travaux. Le Diagnostic technique global (DTG) précise l'état de l'immeuble avec une projection sur les dix années à venir des éventuels travaux nécessaires à sa conservation et à son entretien.

Diagnostic technique global (DTG)

Le syndic doit, en application de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation, soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, la question de la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) par un tiers, disposant de compétences qui ont été précisées par le décret 2016-1965 du 28 décembre 2016.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité simple de faire réaliser un DTG, mais elle n'y est pas obligée. Il est obligatoire pour certaines copropriétés (nouvelle copropriété et copropriété insalubre).

Le DTG est obligatoire pour un immeuble de plus de 10 ans et qui fait l'objet d'une mise en copropriété. C'est le cas lorsqu'un immeuble est nouvellement divisé en plusieurs lot privatifs et communs. Le DTG est obligatoire pour un immeuble qui fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et pour lequel l'administration demande au syndic de copropriété de le lui produire.

Le statut de la copropriété

1

Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2

Un état de la situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3

Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4

Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L 126-26 ou 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

Le statut de la copropriété



Conseil pratique

Ce diagnostic doit faire apparaître 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.

Le contenu de ce diagnostic est présenté à l'assemblée générale des copropriétaires qui statue sur la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que sur les modalités générales de leur éventuelle mise en œuvre.

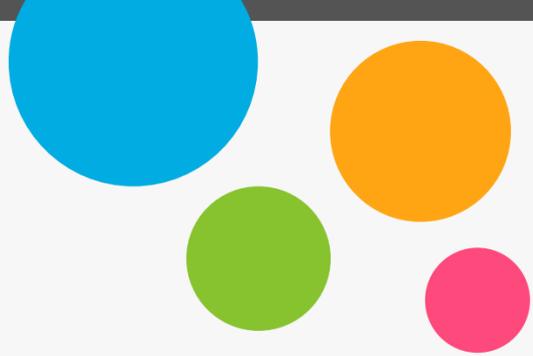
Le statut de la copropriété



Conseil pratique

Lorsqu'il existe, le DTG est communiqué aux nouveaux acquéreurs et la liste des travaux préconisés doit être mentionnée dans le carnet d'entretien.

Si le DTG montre l'absence de travaux nécessaires sur les dix ans à venir, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.



Le statut de la copropriété

Plan de travaux d'économies d'énergie

Les travaux d'économies d'énergie sont des travaux qui permettent de réduire la consommation énergétique d'un immeuble. Ils peuvent être réalisés sur les parties et équipements communs ainsi que sur les parties privatives pour les travaux d'intérêt collectif à la demande du syndicat (représenté par le syndic).

De son côté, un copropriétaire peut effectuer des travaux d'économies d'énergie dans son logement sans l'accord de la copropriété dès lors que ces travaux n'affectent pas les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Le statut de la copropriété

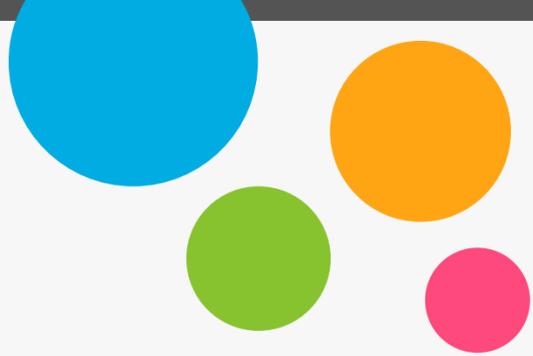


Conseil pratique

Un DPE doit être établi au plus tard le 1er janvier 2017 dans les immeubles à usage principal d'habitation équipés d'une installation de chauffage ou de climatisation collectifs, sauf lorsqu'ils sont soumis à l'obligation de réaliser un audit énergétique.

Un audit énergétique doit être établi dans les copropriétés à usage principal d'habitation construites avant le 1er janvier 2001, lorsqu'elles comprennent plus de 50 lots et qu'elles sont équipées d'une installation de chauffage ou de climatisation collectifs.

Avec la loi « Climat et résilience », l'audit énergétique va disparaître progressivement du champ de la copropriété et laisser la place au DPE collectif, sur lequel s'appuiera le projet de plan pluriannuel de travaux.



Le statut de la copropriété

Plan de travaux d'économies d'énergie

Pour tout immeuble équipé d'un système collectif de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu à l'article L 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, ou d'un audit de performance énergétique prévu à l'article L 126-31 du même Code, la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Cette obligation est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux comporte des travaux d'économie d'énergie.

Ce diagnostic doit être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.



Légifrance

Suivant l'article L. 126-31 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa version résultant de la loi nouvelle, un DPE doit être établi pour tout bâtiment d'habitation collectif, c'est-à-dire un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés, dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2013, c'est-à-dire théoriquement avant que la RT 2012 n'ait été rendue applicable.

Le statut de la copropriété

Peuvent être notamment qualifiés de travaux d'économies d'énergie, les travaux portant sur les parties et équipements communs à la copropriété :

- 1 travaux d'isolation thermique performants des toitures (rampants de toiture, toiture-terrasse,...) ;
- 2 travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés (isolation des murs par l'extérieur, isolation des planchers sur les caves ou les parkings,...) ;
- 3 travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées donnant sur l'extérieur (remplacement des fenêtres ou des portes-balcon,...) ;
- 4 travaux d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes (relamping avec des lampes basse consommation ou des LEDs,...) ;
- 5 travaux d'installation, de régulation, d'équilibrage ou de remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire (thermostat d'ambiance, programmateur de chauffage,...) ;

Le statut de la copropriété

Peuvent être notamment qualifiés de travaux d'économies d'énergie, les travaux portant sur les parties et équipements communs à la copropriété :

- 1 travaux d'isolation des réseaux collectifs de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire (calorifugeages des canalisations,...) ;
- 2 travaux de régulation ou de remplacement des émetteurs de chaleur ou de froid (radiateurs basse température, robinets thermostatiques,...) ;
- 3 travaux d'amélioration ou d'installation des équipements collectifs de ventilation (ventilation mécanique basse consommation ou double flux,...) ;
- 4 travaux d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable (chaudière à condensation, chaudière à bois, chauffe-eau solaire collectif,...).
- 5

Peuvent être notamment qualifiés de travaux d'économies d'énergie, les travaux portant sur les parties privatives lorsqu'il s'agit de travaux d'intérêt collectif :

1

travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ;

2

pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;

3

équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;

4

mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées.

Le statut de la copropriété

Lorsque la copropriété envisage de réaliser des travaux d'économies d'énergie, les propriétaires sont appelés à se prononcer en assemblée générale.

Étape 3

les copropriétaires votent la réalisation des travaux d'économies d'énergie.

Étape 2

le DPE est présenté aux copropriétaires qui votent ensuite sur le principe de l'adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique.

Étape 1

la décision de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le statut de la copropriété

Lorsque la copropriété envisage de réaliser des travaux d'économies d'énergie, les propriétaires sont appelés à se prononcer en assemblée générale.

Étape 6

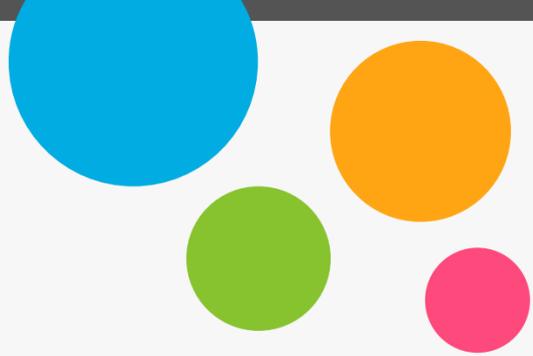
le syndic assiste à la réception des travaux et émet des réserves le cas échéant.

Étape 5

l'entreprise peut démarrer le chantier sous le contrôle du syndic qui s'assure de leur bonne exécution.

Étape 4

le contrat avec l'entreprise qui réalise les travaux est signé par le syndic.



Le statut de la copropriété



Contrôle technique du raccordement des eaux usées

À compter du 1er janvier 2023 et dans la perspective des Jeux Olympiques de 2024, le syndic doit faire réaliser le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 18, III dans sa rédaction issue de loi Climat 2021-1104 du 22-8-2021).

Cette disposition concerne les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves qui se dérouleront dans la Seine. Le document établi à l'issue de ce contrôle devra être tenu à la disposition des copropriétaires qui en font la demande.

Le statut de la copropriété

La loi « Climat et résilience » crée le carnet d'information du logement et modifie le carnet d'entretien.

Le carnet d'information du logement

L'article L. 126-35-2 du Code de la construction et de l'habitation crée l'obligation d'établir un carnet d'information du logement lors de sa construction, ainsi que lors de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique. Cette obligation ne s'applique que pour la construction ou les travaux de rénovation faisant l'objet d'une demande permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er janvier 2023.

Lorsqu'aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire, c'est toujours la date du 1er janvier 2023 qui est prise en compte, au regard soit de l'acceptation du devis, soit, en l'absence de devis, du début des travaux.

Le carnet d'entretien

Ainsi qu'il résulte de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble. Ce carnet, avec la loi « Climat et résilience », devra intégrer les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le DTG.

L'état des lieux ainsi établi et porté à la connaissance des copropriétaires, ces derniers vont pouvoir prendre des décisions quant à la remise en état de la copropriété.

Le statut de la copropriété



Conseil pratique

Ne sont concernés par l'obligation d'établir un carnet d'information du logement que les logements.

Ce carnet d'information du logement, qui doit être créé et mis à jour par le propriétaire du logement, doit être transmis, en application de l'article L. 126-35-10 du Code de la construction et de l'habitation, à l'acquéreur lors de toute mutation du logement tel qu'il est au moment de cette mutation.



Le statut de la copropriété

Les travaux réalisés dans les parties communes sont décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, suivant les règles de majorité prévues par les articles 24, 25, 26 de la loi du 10 juillet 1965, ou de l'unanimité selon la nature des travaux envisagés.

Travaux réalisés par le syndicat

Quelques grandes catégories peuvent néanmoins être distinguées :

- les travaux d'entretien, les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la préservation de la santé physique des occupants, qui relèvent de la majorité de l'article 24 et les modalités d'exécution des travaux obligatoires ;
- les travaux d'économie d'énergie, qui relèvent de la majorité de l'article 25 ;
- les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées, qui relèvent de la majorité de l'article 24 sauf exception ;
- les autres travaux d'amélioration, qui relèvent de la majorité de l'article 25 ;



#LoiElan

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois (en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965).

Le statut de la copropriété

Décisions	Règles de majorité			
	Majorité de l'article 24 (n° 37800)	Majorité de l'article 25 (n° 37850)	Majorité de l'article 26 (n° 37940)	Unanimité
Antenne collective (râteau ou parabole)				
Installation		X		
Entretien	X			
Ascenseur				
Installation par la copropriété		X		
Installation par certains copropriétaires à leurs frais		X		
Entretien	X			
Mise en conformité	X			
Remplacement d'un ascenseur contaminé par l'amiante	X			
Suppression				X

Le statut de la copropriété

Décisions	Règles de majorité			
	Majorité de l'article 24 (n° 37800)	Majorité de l'article 25 (n° 37850)	Majorité de l'article 26 (n° 37940)	Unanimité
Balcon				
Entretien (dont travaux d'étanchéité)	X			
Fermeture par la copropriété		X		
Fermeture par un copropriétaire		X		
Boîtes aux lettres				
Installation		X		
Installation entraînant la suppression du service de distribution du courrier à domicile				X
Réparation	X			
Suppression				X
Chauffage collectif				
Création		X		
Installation d'une chaudière à condensation		X		
Entretien (purge des radiateurs, nettoyage des brûleurs, etc.)	X			
Remplacement d'une chaudière vétuste	X			
Remplacement général par un système individuel plus performant et économique		X		
Transformation de la chaudière avec changement de source d'énergie entraînant une amélioration du rendement thermique		X		
Suppression par la copropriété				X
Pose de compteurs d'énergie thermique		X		
Pose de répartiteurs de frais de chauffage		X		

Le statut de la copropriété

Décisions	Règles de majorité			
	Majorité de l'article 24 (n° 37800)	Majorité de l'article 25 (n° 37850)	Majorité de l'article 26 (n° 37940)	Unanimité
Digicode				
Installation			X	
Entretien	X			
Eau				
Pose de compteurs individuels d'eau froide		X		
Pose de compteurs individuels d'eau chaude		X		
Éclairage				
Installation de l'éclairage dans la cave	X			
Réfection	X			
Pose de minuteries d'éclairage		X		
Escalier				
Installation d'une main courante	X			
Nettoyage	X			
Pose d'un tapis		X		
Réfection	X			
Espaces verts				
Création		X		
Entretien (notamment, remplacement de plantes ou d'arbres morts)	X			

Le statut de la copropriété

Décisions	Règles de majorité			
	Majorité de l'article 24 (n° 37800)	Majorité de l'article 25 (n° 37850)	Majorité de l'article 26 (n° 37940)	Unanimité
Fibre optique (réseau à très haut débit)				
Installation	X			
Handicapés				
Installation d'une rampe d'accès	X			
Parking				
Création		X		
Installation d'une porte automatique			X	
Plaque professionnelle				
Installation		X		
Ravalement				
Nécessaire	X			
Obligatoire	X			
Isolation thermique		X		
Surélévation de l'immeuble				
Création de nouveaux lots privatifs			X	
Création de nouveaux locaux communs		X		
Tapis				
Installation		X		
Entretien	X			
Remplacement d'un tapis hors d'usage	X			
Suppression				X

Le statut de la copropriété

Décisions	Règles de majorité			
	Majorité de l'article 24 (n° 37800)	Majorité de l'article 25 (n° 37850)	Majorité de l'article 26 (n° 37940)	Unanimité
Toiture				
Entretien	X			
Étanchéité	X			
Isolation thermique		X		
Véhicules électriques				
Installation ou modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement		X		
Installation des systèmes de recharge électrique permettant un comptage individuel		X		
Vide-ordures				
Installation		X		
Suppression				X
Suppression pour des impératifs d'hygiène		X		
Vidéoprotection				
Installation		X		
Entretien	X			

Le statut de la copropriété



Précision

L'autorisation préalable de l'assemblée générale n'est pas requise pour :

- les travaux de menu entretien que le syndic peut engager de sa propre initiative ;
- en cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble : le syndic peut les réaliser de sa propre initiative ; il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale. Pour financer ces travaux, le syndic peut, après avis du conseil syndical, demander le versement d'une provision qui ne peut dépasser le tiers du montant du devis estimatif des travaux.



LA PETITE QUESTION

QUID des travaux d'économie d'énergie ?



#LoiElan

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) est venue modifier la loi du 10 juillet 1965 pour faciliter la prise de décision par les copropriétés en matière de travaux sur les parties communes afin d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles. À ce titre, depuis le 18 août 2015, les « opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes » pouvaient donner lieu à un vote, en assemblée générale (AG) des copropriétaires, à la majorité dite simple de l'article 24.



#LoiElan

Dans le but « d'unifier les règles applicables » et de prévenir les contentieux en la matière, la loi Elan du 23 novembre 2018 vient de supprimer la règle fixée par la loi TECV. Ainsi, en principe, tous « les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre » sont désormais à faire voter en AG à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.07.1965 art. 25 f.). Un second vote est possible, à la majorité simple de l'article 24, par le biais de la « passerelle » prévue par l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Un vote portant sur les modalités de réalisation et d'exécution de travaux, rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, continue de relever de la majorité de l'article 24.



LA PETITE QUESTION

QUID des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ?



#LoiElan

HANDICAP : Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.



#LoiElan

Si l'assemblée générale approuve les travaux, le copropriétaire ne pourra les faire réaliser qu'à l'expiration du délai de contestation de l'AG de deux mois. L'ordonnance précise également que « *jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage* », d'ordinaire dévolus au syndicat des copropriétaires. Il aura donc la responsabilité de contrôler la qualification et les assurances des professionnels choisis pour mener ces travaux dans les parties communes.

Si c'est l'assemblée générale qui est à l'origine des travaux, c'est le syndic qui conserve cette responsabilité.



Le statut de la copropriété

Travaux amélioration

L'assemblée des copropriétaires peut, à la majorité de l'article 25 et pourvu qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux à usage commun (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 30, al. 1).

En l'absence de définition légale de la notion de travaux « d'amélioration », il est parfois délicat de distinguer ce type de travaux des simples travaux d'entretien (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 24). C'est le cas notamment lorsqu'une installation vétuste n'est pas remplacée à l'identique mais par une installation moderne plus fiable, plus performante, plus confortable apportant, du fait de l'évolution des technologies, des améliorations en termes de fiabilité, de confort, de performances, etc. Il convient de rechercher quel aspect est prépondérant : si la partie « amélioration » prend le pas sur la partie entretien, alors les travaux entrent dans la catégorie travaux d'amélioration.



Les tribunaux apprécient dans chaque cas d'espèce la qualification des travaux, notamment dans les hypothèses « mixtes » (travaux mi-entretien, mi-amélioration) dans lesquelles la prédominance d'une qualification sur l'autre conditionne la solution au niveau du vote.

Le statut de la copropriété



Jurisprudence

En AG, une copropriété vote des travaux visant à remplacer la moquette des coursives par du carrelage, à la majorité « simple » de l'article 24. Des copropriétaires décident de demander l'annulation de la résolution, pour inobservation des règles de majorité applicables. **Mettant en avant les nuisances sonores qu'ils pourraient subir avec du carrelage, ils soutiennent que les travaux auraient dû être votés à la majorité qualifiée de l'article 25, qui vise « l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration »**. La Cour d'appel leur donne tort, au motif que le remplacement de la moquette par du carrelage « relève » de travaux soumis à la majorité de l'article 24. L'arrêt vient d'être censuré en cassation : les juges auraient dû « *analyser les raisons pour lesquelles ces travaux avaient été décidés* » et « *leurs conséquences pour les copropriétaires* » (Cass. 3e civ. 18.01.2018 n° 16-27470).

Le statut de la copropriété



Jurisprudence

L'arrêt invite à la prudence et rigueur pour fixer la majorité applicable pour le vote de travaux en AG (**tenez compte de leur objectif/consistance/impact**). Notons que, pour des travaux portant sur un local à poubelles régulièrement dégradé ou souillé, s'ils sont destinés à l'aménager, à l'entretenir et à remédier aux nuisances en le fermant pour limiter son accès aux seuls copropriétaires, **il a été jugé qu'il s'agit de travaux d'entretien, relevant de la majorité simple de l'article 24** (Cass. 3e civ. 18.01.2018 précité) .

Ne constituent pas des travaux d'amélioration :

1

Le remplacement d'une chaudière vétuste au fuel par une chaudière à gaz, ayant pour objet de satisfaire un service collectif assuré par une installation en bon état de fonctionnement (Cass. 3e civ. 22-5-1997 : RJDA 8-9/97 n° 1095) ;

2

La rénovation du réseau de distribution d'eau devenu défectueux qui, en dépit de la création de nouvelles colonnes, constituait des travaux nécessaires dès lors que les travaux avaient pour objet le remplacement d'un élément d'équipement vétuste (Cass. 3e civ. 9-7-2013 n° 12-21.916) ;

3

La rénovation du système de collecte des eaux usées et la mise en conformité du réseau avec les normes environnementales existantes (Cass. 3e civ. 2-10-2013 n° 12-17.084 : BPIM 6/13 inf. 417) ;

4

Les travaux de restructuration rendus nécessaires par le délabrement des parties communes de nature à compromettre la sécurité des personnes et des biens et les travaux de rénovation des boiseries extérieures imputables à leur vétusté qui sont des travaux d'entretien relevant de la majorité de l'article 24 (Cass. 3e civ. 8-9-2016 n° 15-16.088 : BPIM 5/16 inf. 330).

Le statut de la copropriété

Constituent une amélioration :

- 1 La suppression d'un chauffage collectif, dont la remise en état ne permettrait pas d'obtenir un résultat conforme aux normes actuelles, et son remplacement par des systèmes individuels de chauffage (Cass. 3e civ. 4-1-1989 : JCP éd. N 1989 prat. 296) ;
- 2 Le remplacement d'un chauffage par un système plus efficace et plus moderne (Cass. 3e civ. 25-1-1994 : Inf. rap. copr. avril 1994 p. 9) et plus économique (CA Paris 16-6-1999 : Loyers et copr. 1999 comm. n° 303) ;
- 3 L'installation d'un ascenseur dans un immeuble construit dans un quartier historique de Paris en raison du confort immédiat procuré à ses occupants et de la plus-value à long terme qu'elle induit (Cass. 3e civ. 24-5-2005 n° 04-13.566 : BPIM 6/05 inf. 418) ;
- 4 La mise en place, dans les parkings souterrains d'une résidence, d'un système de vidéosurveillance avec renvoi à une centrale (et possibilité d'une extension ultérieure aux places de stationnement en surface) et celle d'un système de détection automatique de fumée en cas d'incendie (CA Paris 15-1-2004 : BPIM 5/04 inf. 315) ;
- 5 Le remplacement d'une installation collective d'eau chaude sanitaire vétuste par des ballons individuels d'eau chaude permettant de réaliser des économies d'énergie et d'éviter le coût de remise en état d'une installation vétuste (Cass. 3e civ. 9-5-2012 n° 11-16.226 : BPIM 4/12 inf. 350).

Le statut de la copropriété



Précision

La décision de procéder à des travaux d'amélioration n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui, dans le délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, a saisi le tribunal pour faire juger que cette amélioration présente un caractère somptuaire eu égard à l'immeuble (caractères, destination, état...) (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 34).

Il peut donc, tant que l'affaire n'est pas jugée, refuser de participer aux appels de fonds (Cass. 3e civ. 4-11-2004 n° 03-14.342 : BPIM 1/05 inf. 61) ou refuser l'accès à ses parties privatives.



Le statut de la copropriété

Mise en concurrence

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 21). À défaut de fixation de ce seuil par l'assemblée générale, la mise en concurrence n'est pas obligatoire (Cass. 3e civ. 26 mars 2014 n° 13-10.693).

Elle doit être mise en œuvre au stade du choix du cocontractant et non pas lorsque la décision porte seulement sur la détermination du type de contrat ou de la nature de la prestation voulu par le syndicat (Cass. 3e civ. 28-1-2015 n° 13-28.021 : BPIM 2/15 inf. 135).



L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 21). À défaut de fixation de ce seuil par l'assemblée générale, la mise en concurrence n'est pas obligatoire (Cass. 3e civ. 26 mars 2014 n° 13-10.693 : BPIM 3/14 inf. 197).



Le statut de la copropriété

Répartition du coût des travaux

La répartition entre les copropriétaires du coût des travaux réalisés dans les parties communes dépend de la nature de ces travaux : pour les travaux d'entretien, leur coût entre dans les charges générales.

Lorsqu'ils portent sur un élément d'équipement commun, leur coût entre dans les charges entraînées par les services et équipements collectifs.

Pour les travaux d'amélioration relevant de la majorité de l'article 25, leur coût est réparti suivant la règle fixée à l'article 30, al. 2 et 3 ; pour les autres travaux d'amélioration, la répartition des dépenses n'est pas spécifiquement prévue dans la loi et s'effectue donc, en application des critères de droit commun, selon que les travaux portent sur les parties communes ou sur un élément d'équipement commun.

Le statut de la copropriété



Précision

L'assemblée répartit à la majorité de l'article 25 le coût des travaux en proportion des avantages qui seront retirés des travaux par chaque copropriétaire (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 30, al. 2).

Lorsque le coût de l'installation a été réparti entre les copropriétaires par une assemblée des copropriétaires devenue définitive, elle doit recevoir application (Cass. 3e civ. 12-10-1988 : Bull. civ. n° 139).

Ceux qui n'ont pas donné leur accord à la décision, les opposants et défallants peuvent demander à payer leur part du coût en 10 annuités égales (avec intérêts au taux légal, sauf si le syndicat a souscrit un emprunt). Pour bénéficier de cet étalement, le copropriétaire doit, à peine de forclusion, notifier sa décision au syndic dans les 2 mois de la notification du procès-verbal d'assemblée générale. En cas de vente du lot concerné ou de toute autre mutation entre vifs, les sommes dues deviennent immédiatement exigibles (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 33).



LA PETITE QUESTION

Peut-on réaliser des travaux qui ne sont pas prévus dans le budget prévisionnel ?

Formation OEF-Formation — Adrien Gotly 2022



Pour les travaux qui ne sont pas compris dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale décide des modalités de financement des travaux qu'elle décide de réaliser, et notamment du montant des appels de fonds qui seront effectués auprès des copropriétaires par le syndic et de leur date.

Ces provisions concernent les dépenses prévues à l'article 14-2 de la loi :

- les dépenses pour travaux prévues par l'article 44 du décret du 17 mars 1967 ;
- depuis le 1er janvier 2017 : approvisionnement du fonds de travaux que le syndicat doit constituer (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 14-2, II).

Le statut de la copropriété



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Légifrance

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux 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.

Le statut de la copropriété

Le syndicat des copropriétaires peut également souscrire un emprunt pour le financement de certains types de travaux, soit pour son propre compte, soit pour le compte de certains des copropriétaires consentants.

EMPRUNTS SOUSCRITS PAR LE SYNDICAT POUR SON COMPTE

Ces emprunts peuvent servir au financement de travaux concernant les parties communes, de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, ou d'actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat. La décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La seule exception à ce principe concerne les emprunts qui ont pour « unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés », auquel cas l'assemblée se prononce à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives.

EMPRUNTS SOUSCRITS PAR LE SYNDICAT AU BÉNÉFICE DES SEULS COPROPRIÉTAIRES DÉCIDANT D'Y PARTICIPER

Ces emprunts, qui peuvent être souscrits dans les mêmes cas que ceux précédemment indiqués, doivent être décidés par l'assemblée générale à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux soit des actes d'acquisition. Le syndicat a la qualité d'emprunteur. Les copropriétaires qui participent à l'emprunt lui versent leur quote-part d'échéance et le syndicat procède au paiement des échéances à l'établissement de crédit. Le syndicat est garanti par un cautionnement solidaire (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 26-6), ce principe supportant une seule exception introduite par la loi Alur du 24 mars 2014 dans le cas où le prêt a pour unique objet le préfinancement de subventions publiques.

Une petite question ...

Qu'est ce que ce fonds de travaux ?



?

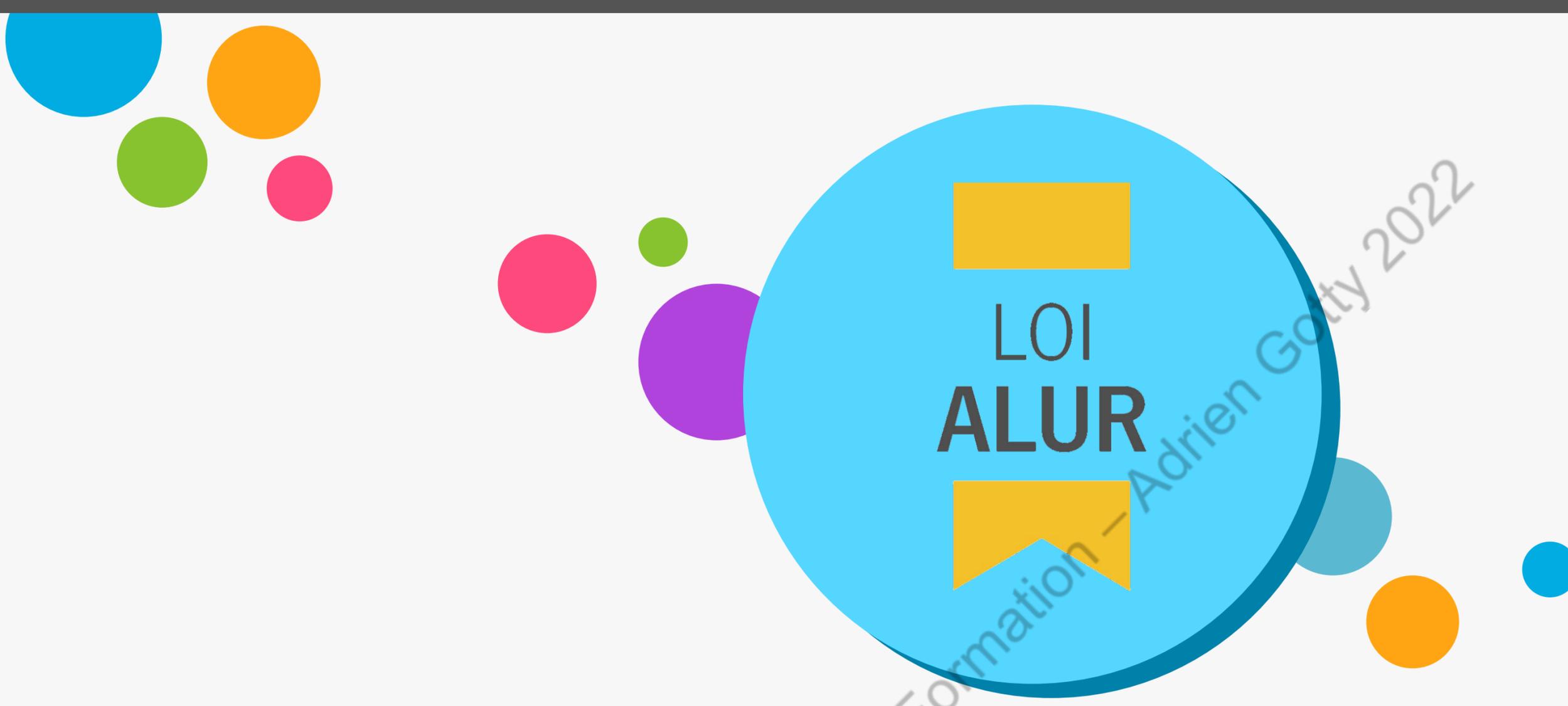


?



?

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022

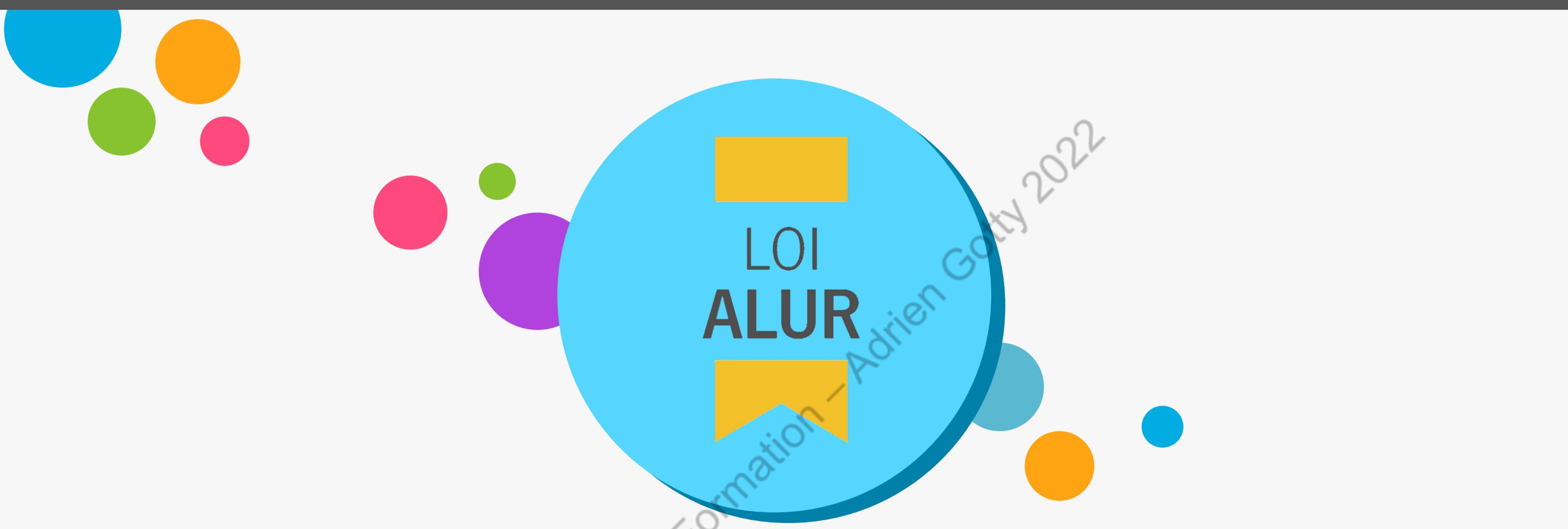


LOI ALUR

Les copropriétés doivent mettre en place un fonds de travaux pour anticiper les dépenses de travaux à venir, sauf exceptions. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire. Le syndic doit ouvrir un compte spécifique pour y verser les cotisations.

Le syndicat de copropriétaires doit constituer un fonds de travaux pour anticiper le financement des travaux à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception de l'immeuble.

Ce fonds sert à faire face aux dépenses des travaux obligatoires ou décidés par l'assemblée générale des copropriétaires hors budget prévisionnel.



LOI ALUR

Le fonds de travaux doit au minimum représenter 5 % du budget prévisionnel de l'année. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire sur la base des tantièmes (valeur de chaque lot) prévus par le règlement de copropriété.

L'utilisation des sommes versées sur le fonds est votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires en tenant compte de l'existence de partie commune spéciale ou de clefs de répartition des charges.

Le syndic doit ouvrir un compte spécifique pour y verser les cotisations. En effet, ce compte doit être différent de celui destiné aux charges courantes.



LA PETITE QUESTION

Les sommes versées sont-elles récupérables en cas de vente ?

Formation OFI-Formation — Adrien Gotly 2022

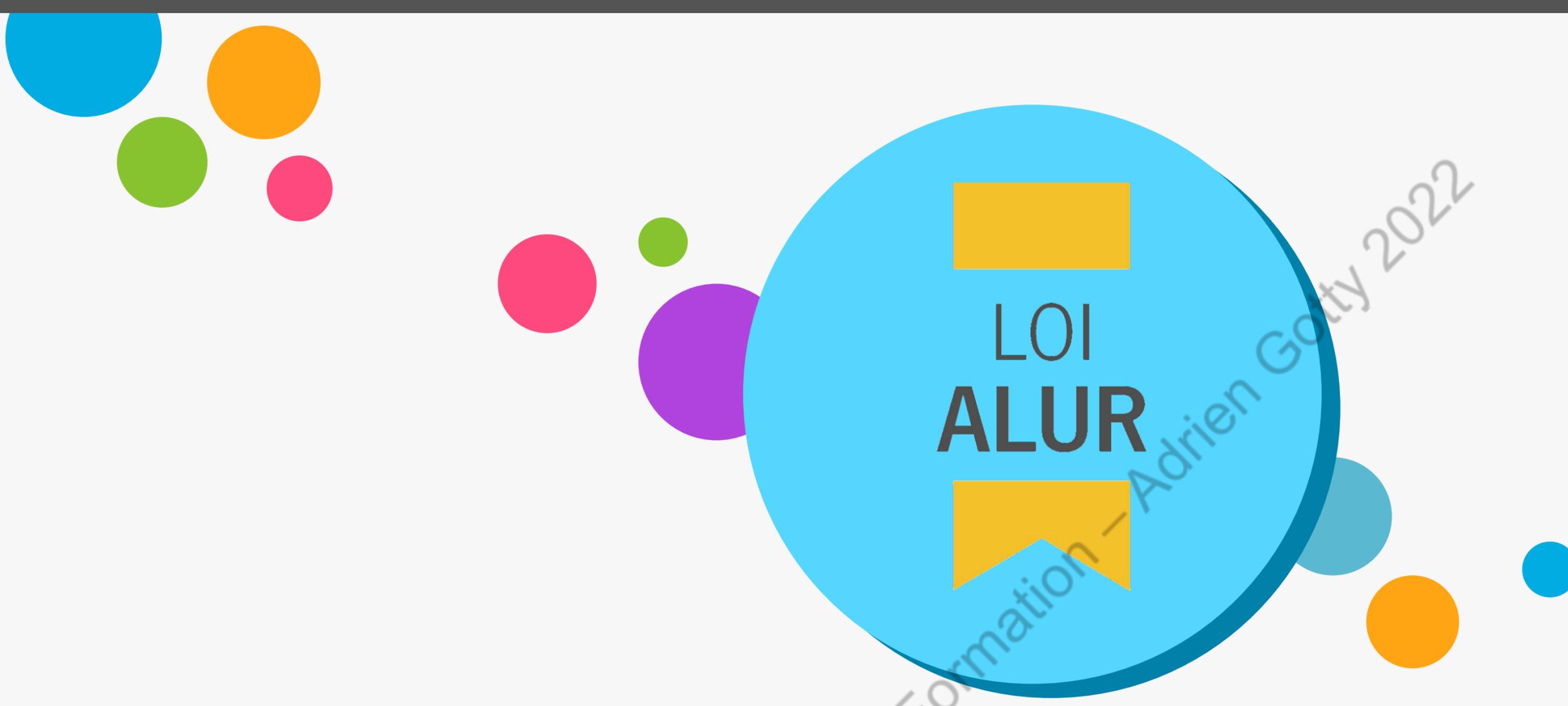


Les sommes versées au fonds ne sont pas récupérables par le copropriétaire en cas de vente de son lot de copropriété.



LA PETITE QUESTION

QUID de l'affectation du fonds travaux qui doit tenir compte de l'existence des parties communes spéciales ou de la clé de répartition ?

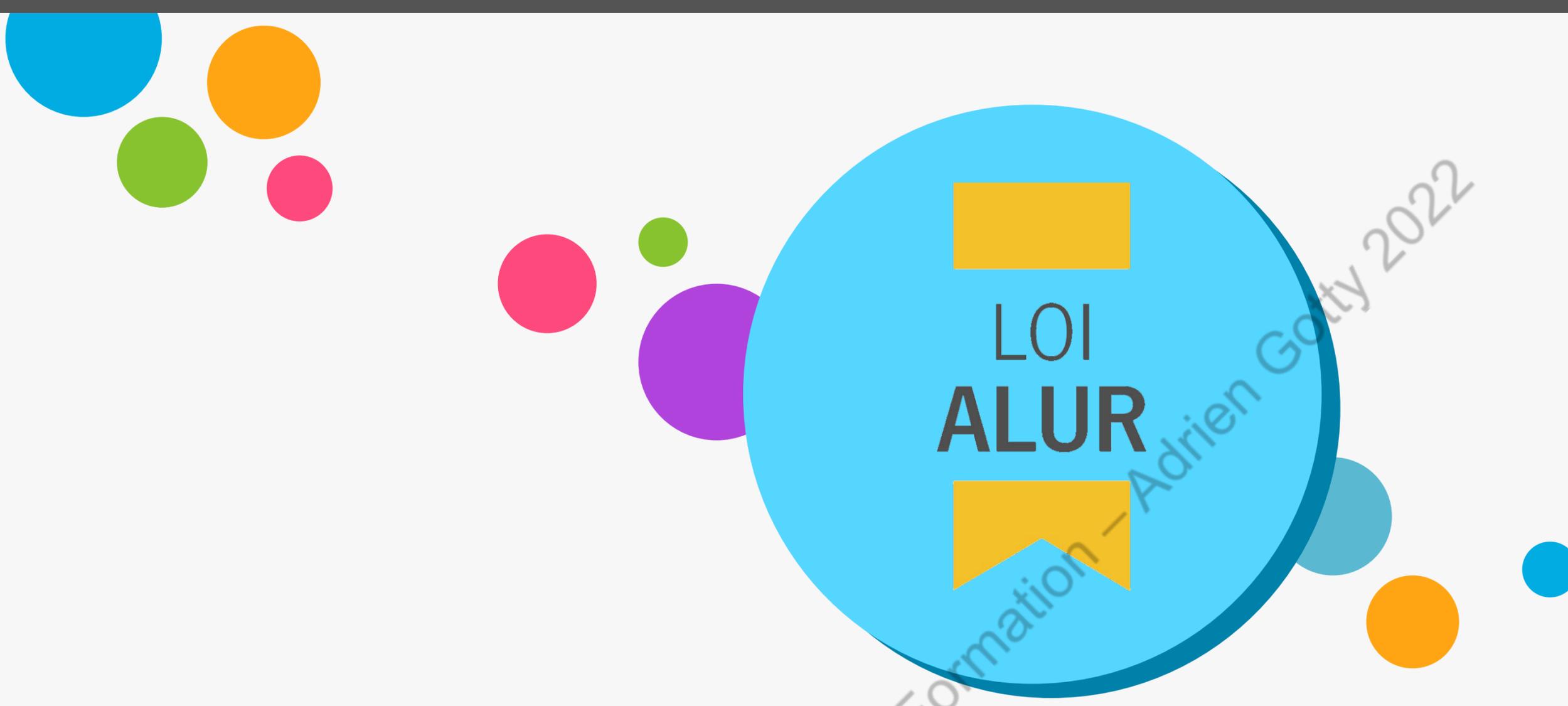


LOI ALUR

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi ALUR, précise que le fonds travaux doit être appelé sur la base de la clé générale, indépendamment de l'existence de clés ou de parties communes spéciales au sein de la copropriété.

Ainsi, la logique du législateur est de considérer que le fonds travaux est acquis au syndicat des copropriétaires, devant être appelé uniquement sur la clé générale.

Là où la réflexion devient plus complexe, c'est lorsqu'il faut utiliser le fonds travaux pour une opération qui répond à une autre clé que celle générale.



LOI ALUR

Si on devait utiliser le fonds travaux sans respecter la clé de répartition, le risque est que certains des copropriétaires bénéficient d'un enrichissement sans cause tandis que les autres seront pénalisés avec une affectation de sommes moins importantes que celles qu'ils ont constituées.

Le cas le plus flagrant est lorsque l'assemblée générale vote l'affectation du fonds travaux pour une opération qui concerne les ascenseurs.



#LoiElan

L'article 204 de la loi ELAN a introduit une nouvelle disposition dans l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise : « Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges. »

Autrement dit, le syndic devra impérativement respecter l'affectation du fonds travaux en fonction de la clé de répartition correspondant aux travaux votés.

Pour reprendre l'exemple indiqué précédemment, le syndic devra affecter le fonds travaux en fonction de la clé « ascenseur » et non l'imputer en clé générale.

Ainsi, seuls les lots concernés par les travaux seront concernés par l'utilisation du fonds travaux conformément au vote de l'assemblée générale, laissant en l'état les autres lots.



Le statut de la copropriété



Travaux ayant une incidence sur les parties privatives

Le syndicat des copropriétaires est en droit de faire procéder à des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 25, f), aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf si celui-ci est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Dans ce cas, le syndicat exerce les pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à réception des travaux (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 9, II).

Formation OFE Formation – Adrien Gotty 2022





LA PETITE QUESTION

Le syndic peut-il imputer à un copropriétaire, sans autorisation de l'assemblée générale, le coût de travaux de réparation sur une partie commune ?



Le statut de la copropriété

Le syndic qui impute à un copropriétaire, sans autorisation de l'assemblée générale, le coût de travaux de réparation sur une partie commune commet une faute dans l'accomplissement de sa mission et engage sa responsabilité quasi-délictuelle à l'égard du copropriétaire concerné.

Imputation à un copropriétaire

Le propriétaire d'un lot s'acquitte d'un **appel de fonds** envoyé par le syndic, correspondant au **coût de travaux effectués par le syndicat des copropriétaires** sur une canalisation constituant une partie commune. Il agit ensuite, contre le syndic, en remboursement **de** cette somme qu'il estime indûment payée.

La juridiction **de** proximité rejette sa demande, au motif que le syndic, en imputant une réparation à un **copropriétaire** et non au syndicat commet un excès **de** zèle dans l'exercice **de** son mandat mais pas une **faute délictuelle** excédant son mandat **de** gestion.

Le jugement est cassé : la responsabilité du syndic ne pouvait pas être écartée alors qu'il était constaté qu'il avait imputé à un **copropriétaire**, et non au syndicat, une réparation sur une partie commune.



LA PETITE QUESTION

Un syndic peut être confronté au refus d'un copropriétaire de laisser rentrer chez lui un employé ou intervenant extérieur. Peut-on l'y contraindre ? Que faut-il faire, côté syndic ?

Le statut de la copropriété



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Légifrance

L'ordonnance du 30 octobre 2019 facilite la réalisation de travaux au sein de l'immeuble en copropriété en faisant primer la gestion collective sur les intérêts particuliers de chaque copropriétaire et en évitant les blocages de quelques copropriétaires à la réalisation de travaux nécessaires, décidés par la majorité d'entre eux.

Ainsi, un copropriétaire ne peut pas faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable.

Afin de limiter l'atteinte au droit de propriété exclusif du copropriétaire, il est précisé que la réalisation de tels travaux, en présence d'une solution alternative permettant d'éviter une intrusion dans les parties privatives, ne pourra être imposée au copropriétaire concerné que si « les circonstances le justifient » (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 9, II).

Le statut de la copropriété



La liste limitative des travaux d'intérêt collectif auxquels un copropriétaire ne pouvait s'opposer même à l'intérieur de ses parties privatives était la suivante :

- travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ;
- travaux obligatoires ; travaux d'économie d'énergie ;
- suppression des vide-ordures pour impératifs d'hygiène ;
- travaux nécessaires à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau ;
- travaux d'amélioration.

Le statut de la copropriété

L'article 9 de la loi du 10.07.1965 précise « qu'aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives », de certains travaux décidés en AG. Sont concernés des travaux votés au titre des articles 24 II (a, b), 25 (f, g ou o) ou 30. Un copropriétaire peut, sous conditions, demander une indemnité.

Accès aux lots : côté copropriétaires

Une clause, dite de souffrance organise souvent, dans les règlements de copropriété, un « droit d'accès » en parties privatives lorsqu'une intervention en gestion courante ou urgente s'impose (entretien/maintenance). Un syndic peut/doit alors s'en prévaloir, au besoin en justice, s'il n'est pas respecté.

Dans une copropriété, afin de vérifier la répartition des charges, une AG donne mission à un géomètre de procéder au mesurage de la surface des lots. Mais un copropriétaire et son locataire refusent, de concert, de laisser ce géomètre intervenir dans leurs locaux. Le syndic se voit dès lors contraint d'engager une procédure en référé, à leur encontre...

En justice, les intéressés n'hésitent pas à arguer d'une violation de la convention européenne des droits de l'Homme, en ce que la résolution votée en AG constitue une « *ingérence dans le droit au respect du domicile* » .

Le statut de la copropriété

Informations

Le syndicat des copropriétaires est en droit de faire procéder à des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 25, f), aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf si celui-ci est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Dans ce cas, le syndicat exerce les pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à réception des travaux (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 9, al. 3).



Relevant que la résolution votée en AG était devenue définitive, la Cour de cassation juge que « *l'ingérence* » résultant de la décision, et impliquant que le géomètre pénètre dans le domicile des intéressés, ne « ***portait pas une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de celui-ci au regard du but légitime poursuivi, visant à s'assurer que la répartition des charges était en adéquation avec les surfaces respectives des différents lots*** ». Dès lors, elle juge que le refus de laisser intervenir le géomètre était constitutif d'un « *trouble manifestement illicite* » (Cass. 3e civ. 05.10.2017 n° 16-21971). **Au-delà des travaux « article 9 »**, un copropriétaire (ou locataire) ne saurait refuser l'accès à ses locaux pour une intervention *légitime* ayant fait l'objet d'une décision motivée en AG, et devenue définitive.

Le statut de la copropriété

Après une AG, veillez à bien informer les occupants d'une copropriété de toute décision concernée, votée en ordre, dans les conditions fixées par le décret du 15.12.2015

Accès aux lots : côté syndics

Une fois passé le délai de deux mois et à défaut de recours contre la décision votée en AG, des travaux « article 9 », nécessitant un accès aux parties privatives, doivent être notifiés, aux copropriétaires concernés, au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf « *impératif de sécurité ou de conservation des biens* ». Pour une autre intervention votée en AG, veillez à mettre en demeure, en temps utile, tout copropriétaire/locataire concerné de laisser l'accès à ses locaux.

Après tout refus injustifié de laisser l'accès à des locaux, veillez à engager en temps utile une action en référé devant le président du TGI, sous peine de risquer d'engager votre responsabilité (Cass. 3e civ. 27.04.2017 n° 14-24518). **Si un copropriétaire refuse à tort de laisser l'accès à ses locaux, tel pour des travaux, une indemnisation peut lui être réclamée pour les préjudices occasionnés.**



LA PETITE QUESTION

QUID des travaux causant préjudice ?

Formation OFI-Formation — Adrien Goty 2022



Le statut de la copropriété



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Légifrance

Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 : *“Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l’exécution des travaux, en raison soit d’une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d’un trouble de jouissance grave, même s’il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité”.*

L’indemnité, à la charge de l’ensemble des copropriétaires, est répartie en proportion de la participation de chaque copropriétaire au coût des travaux (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 9, al. 6).

Article 14 de la loi du 10 juillet 1965 : *“Le Syndicat des Copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d’entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires”.*



Les propriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux prévus par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, un préjudice en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave - même s'il est temporaire -, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Seules les dispositions de l'article 9 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables à une demande d'indemnité fondée sur le préjudice consécutif à la réalisation de tels travaux, un copropriétaire ne pouvant solliciter l'indemnisation de ce préjudice sur le fondement de la responsabilité de droit commun (Cass. 3e civ. 14-1-2015 n° 13-28.030 : BPIM 2/15 inf. 136).



LA PETITE QUESTION

Un copropriétaire a fait réaliser un coffrage devant des canalisations, parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale. Il est certain que le fait que le syndicat procède au remplacement de tout ou partie d'une colonne, nécessitant le démontage ou la destruction dudit coffrage provoque pour le copropriétaire dont il s'agit un préjudice. QUID de l'indemnisation du copropriétaire ?

Le statut de la copropriété

Ce préjudice est essentiellement consécutif à son comportement fautif.



Jurisprudence

C'est ce qu'en avait déjà décidé la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 3 octobre 1969. La même chambre de la Cour de cassation a confirmé cet arrêt, le 20 avril 2002, **en affirmant que les aménagements effectués par le copropriétaire, qui n'étaient pas prévus par le règlement de copropriété ou qui n'existaient pas à l'origine, ne peuvent être considérés comme des parties communes et les frais de dépose et de remise en état incombent à ce seul copropriétaire** (CA Paris 15^e ch., 4 octobre 1990 : loyers et copr. 1991 n°39).

Aussi, en application de l'adage *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, il serait injuste et inéquitable de faire supporter à l'ensemble des copropriétaires le coût de la remise en état du coffrage, posé à l'insu des copropriétaires l'ayant autorisé au cours d'une assemblée générale.

Le statut de la copropriété

Tribunal de grande instance de Paris, 8e chambre 2e section, 9 novembre 2017, n° 15/03880



Jurisprudence

« Au regard de l'absence d'engagement de la responsabilité du syndicat des copropriétaires à l'égard de Madame X, son assureur subrogé K-L sera débouté de la demande qu'il forme à l'encontre du syndicat des copropriétaires et de son assureur B FRANCE IARD à hauteur d'une somme globale de 1003, 90 euros, au titre d'une part des frais de recherches de fuites facturés par la société AQUANEF pour un montant de 535 euros, et d'autre part des frais de remise en état des parties privatives à l'origine des infiltrations, pour un montant de 468 euros, franchise déduite, selon facture de la société BAIN en date du 12 septembre 2014 et quittance subrogative en date du 23 février 2015. »



L'autorisation de l'assemblée générale, donnée dans les conditions de l'article 25, ne peut porter que sur des travaux qui se limitent à « affecter » les parties communes. S'ils entraînent une véritable appropriation de celles-ci, ils nécessitent une autorisation de l'assemblée à la double majorité de l'article 26 (Cass. 3e civ. 16-3-2017 n° 15-28.784).

Il en est de même s'ils entraînent une modification du coefficient d'occupation des sols, qui constitue l'exercice d'un droit accessoire à une partie commune.

Et seuls les travaux conformes à la destination de l'immeuble peuvent être adoptés à la majorité de l'article 25.



Le statut de la copropriété

Dans une copropriété, la mise en œuvre de travaux impactant des parties communes par un propriétaire ou locataire, mais aussi de travaux en parties communes décidés en AG des copropriétaires, est réglementée.



Travaux réalisés par les copropriétaires

Lorsqu'un copropriétaire (ou ayant-droit) entend effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur d'un immeuble en copropriété, et sous réserve qu'ils soient conformes à sa destination, il lui faut obtenir une autorisation en AG des copropriétaires.

À défaut d'autorisation pour des travaux, la Cour de cassation juge avec fermeté que leur arrêt immédiat peut être ordonné en référé et leur auteur condamné à une remise en l'état des lieux, et ce pour « *trouble manifestement illicite* » (CPC art. 809, al. 2).

Au vu de l'arrêt, cette sanction s'impose en référé lorsqu'il s'agit de « *la seule mesure nécessaire et proportionnée à la cessation du trouble* ». Il en va ainsi lorsque, à défaut d'autorisation *a posteriori* d'une AG, une « *régularisation* » n'apparaît « *qu'hypothétique* » et que les « *aménagements* » proposés par l'auteur des travaux « *ne sont pas de nature à assurer le respect du règlement de copropriété* » (Cass. 3e civ. 15.02.2018 n° 16-17759).

Le statut de la copropriété



Légifrance

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 subordonne à autorisation de l'assemblée générale la réalisation par un copropriétaire de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (art. 25, b).

Le statut de la copropriété



L'autorisation d'effectuer les travaux ne peut être donnée que par l'assemblée générale, et l'autorisation du syndic ou du conseil syndical ne peut la suppléer (Cass. 3e civ. 3-4-2002 n° 00-22.023), quand bien même ces travaux seraient exigés en urgence par des services administratifs (Cass. 3e civ. 22-3-2018 n° 17-10.053).

L'autorisation ne saurait être implicite (Cass. 3e civ. 28-3-2007 n° 06-11.947).

L'autorisation de la copropriété est requise même si les travaux affectant les parties communes tendent à rendre l'immeuble conforme au règlement de copropriété ou à l'état descriptif de division (Cass. 3e civ. 2-3-2005 n° 03-20.889).

Il en va de même s'ils sont imposés par la réglementation en vigueur ou par des services administratifs (Cass. 3e civ. 8-11-2006 n° 05-19.141).



LA PETITE QUESTION

QUID de la régularisation des travaux ?
Ou démolition obligatoire ?

Formation DEL-Formation — Adrien Goty 2022





La démolition peut être évitée si les travaux irréguliers sont ratifiés par une assemblée postérieure (Cass. 3e civ. 30-9-1998 : Bull. civ. III n° 181). La ratification peut être implicite et résulter de l'autorisation de ne pas démolir les travaux litigieux (Cass. 3e civ. 19-11-1997 n° 96-10.771) mais à la condition d'être dépourvue d'équivoque (Cass. 3e civ. 9-6-2010 n° 09-15.013).

Par ailleurs, le principe de proportionnalité oblige les juges à rechercher si la démolition de l'ouvrage irrégulièrement réalisé est justifiée : ils doivent apprécier si les atteintes portées aux parties communes et privatives sont telles qu'elles justifient la démolition de l'ouvrage (Cass. 3e civ. 12-9-2019 n° 18-19.232), rechercher, lorsque cela leur est demandé, si la démolition ne porte pas une atteinte disproportionnée aux droits garantis du copropriétaire concerné (Cass. 3e civ. 27-2-2020 n° 18-18.189), ou si des alternatives à la démolition ne sont pas préférables pour la copropriété (Cass. 3e civ. 28-5-2020 n° 19-11.995).

Une petite question ...

*Peut-on obtenir l'annulation d'un refus
d'autorisation ?*



Formation OFI-Formation – Adrien Cotty 2022



La décision de l'assemblée générale de refuser une autorisation peut être annulée en justice si elle constitue un « abus de majorité » (Cass. 3e civ. 16-6-2009 n° 08-16.069 : BPIM 4/09 inf. 304). Néanmoins, l'annulation par le juge d'une décision de refus d'autorisation de travaux sur des parties communes ne vaut pas pour autant autorisation de les réaliser ni ratification de ceux qui l'ont été (Cass. 3e civ. 11-3-2014 n° 13-10.341 : AJDI 2014 p. 461 obs. S. Porcheron).

En conséquence, même si le refus d'autoriser un copropriétaire à effectuer des travaux est jugé abusif et annulé, la remise en état peut être demandée, demande qui ne peut être rejetée, si aucune autorisation n'a entretemps été donnée, au motif que la décision est annulée (Cass. 3e civ. 19-9-2012 n° 11-21.631).

Le statut de la copropriété

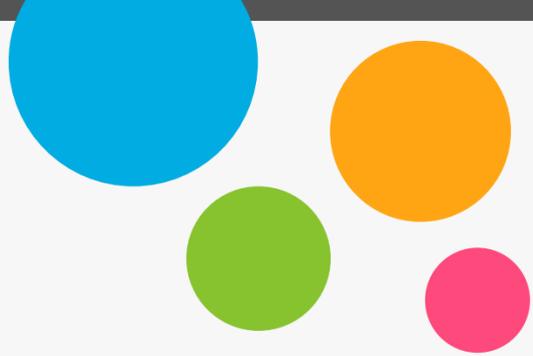
Un copropriétaire qui s'est vu refuser par l'assemblée générale l'autorisation d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble peut, par application de l'article 30, alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, solliciter une autorisation judiciaire à condition :

- 1 que l'assemblée générale ait refusé l'autorisation sollicitée (Cass. 3e civ. 26-1-2000 n° 98-14.798) ;
- 2 que les travaux constituent une amélioration ;
- 3 que les travaux relèvent de la majorité de l'article 25 et non de la majorité qualifiée de l'article 26 (Cass. 3e civ. 16-3-2017 n° 15-28.784) ;
- 4 que les travaux ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires (Cass. 3e civ. 26-5-2016 n° 14-23.343) ;
- 5 que les travaux n'aient pas été effectués, le juge, mis devant le fait accompli, ne pouvant plus fixer les conditions de son autorisation (Cass. 3e civ. 22-5-1997 n° 95-16.438).

1

La destination de l'immeuble

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



Le statut de la copropriété

Lots de copropriété

Chaque membre du syndicat est titulaire d'un droit original. **Ce droit de copropriété est un droit réel unique portant sur le lot.**

Tout copropriétaire peut aliéner son lot, l'hypothéquer ou le louer. **Sa liberté est totale**, sous la seule réserve éventuelle des clauses du règlement de copropriété et du respect de la destination de l'immeuble. Il a en principe également toute liberté de choisir le bénéficiaire de l'opération : acquéreur, créancier ou locataire. La loi interdit seulement de dissocier les composantes du lot (L. 1965, art. 6).



LA PETITE QUESTION

QUID du fractionnement d'un lot ?

Formation OFI-Formation — Adrien Goty 2022



Le statut de la copropriété

En copropriété, aucune autorisation n'est nécessaire, pour diviser son lot, ou pour louer ou céder les fractions de lots qui en sont issues. La simple présence d'un état descriptif de division ne porte pas atteinte à ce droit de diviser un lot.

Lots de copropriété

La division d'un lot ou la rupture du lien initialement créé entre deux lots – un principal et un accessoire – affecte l'organisation même de la copropriété. **Le nombre de ses membres peut s'en trouver modifié.** La liberté d'action du titulaire n'est donc pas nécessairement totale. Il ne peut bouleverser les caractéristiques essentielles de l'immeuble commun et de l'organisation de la collectivité.

« Tout copropriétaire peut librement fractionner son lot, sans obtenir l'approbation de l'assemblée générale », « sauf en ce qui concerne la modification des charges ; « le syndicat ne peut s'opposer à cette division que si elle porte atteinte à la destination de l'immeuble » (Civ. 3e, 4 févr. 1987, no 85-15.535).

Le statut de la copropriété

En principe, la division des lots est libre. Il en est de même de la réunion de lots.



Précision

L'autorisation de l'assemblée générale n'est nécessaire que si la division des lots nécessite la réalisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 25, b) ou si la division porte atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Elle est également nécessaire si le règlement de copropriété limite cette possibilité, sous réserve cependant de la licéité de cette clause. Une restriction à ce droit de diviser ne peut en effet se concevoir que si elle est justifiée par la destination de l'immeuble, telle la nécessité de limiter le nombre des lots pour ne pas altérer le caractère de l'immeuble ni modifier le genre de vie des occupants, ne pas bouleverser l'équilibre et le fonctionnement de la copropriété, etc. (Cass. 3e civ. 7-10-2009 n° 08-18.133 : BPIM 6/09 inf. 454).



Le statut de la copropriété

Toutefois, **la liberté de division des lots est limitée par l'exigence du respect de la destination de l'immeuble** (Civ. 3e, 26 mai 1994, no 92-16.877).

La multiplication des occupants de locaux exigus dans un ensemble composé initialement d'appartements spacieux **peut manifestement modifier le genre de l'immeuble** (Civ. 3e, 8 déc. 1976, no 75-13.290).

La division d'un lot impose la rectification de l'état descriptif de division. Cette opération ne requiert pas l'intervention de la majorité. Il est prudent de lui soumettre la question, même si elle ne peut s'opposer à l'opération. Au contraire, « 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 » (Civ. 3e, 22 févr. 1989, no 87-14.841).

Formation DE Formation - Adrien Gotty 2022

Jurisprudence

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 février 1987), que la société Paul Garboua immobilier a acquis, dans un immeuble en copropriété, un lot comprenant un droit de simple jouissance d'un terrain, considéré comme local à ciel ouvert, supportant des bâtiments appartenant au vendeur ; qu'après avoir construit de nouveaux bâtiments sur le terrain, cette société a procédé à la division du lot et obtenu l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires de la répartition des charges entre les différentes fractions du lot ainsi divisé ; que l'un des copropriétaires, M. X..., qui n'avait pas pris part au vote, a contesté cette décision ;

Attendu que, pour annuler la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires, l'arrêt retient que cette décision est manifestement contraire à l'ordre du jour qui prévoyait la division du lot, et donc son remplacement par suppression et son remplacement par de nouveaux lots incorporés au règlement de copropriété ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le fractionnement d'un lot de copropriété entraîne la modification de ses éléments constitutifs et, par conséquent, sa disparition et son remplacement par les différents lots issus de la division du lot primitif, l'arrêt a violé les textes susvisés ;

**PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE**

Attentio

Le statut de la copropriété

Malgré l'importance de la notion de destination de l'immeuble, ni la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 ni les textes postérieurs, ne donnent de définition précise.



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Légifrance

Aux termes de l'article 8, I, alinéa 2, de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères ou sa situation ».

Il est dit dans les travaux préparatoires de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 que la destination de l'immeuble est « l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses des documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale des occupants ».



Le statut de la copropriété

La destination de l'immeuble est donc une notion complexe, très difficile à déterminer et pour laquelle il faudra tenir compte, dans chaque cas particulier, d'un nombre variable d'éléments tant juridiques que matériels, pour parvenir à la cerner.

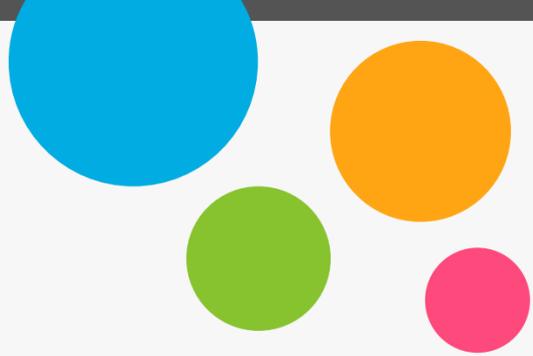


Destination de l'immeuble

Cette démarche implique plusieurs étapes :

— en premier lieu, il importe de **rechercher dans le règlement de copropriété**, les indications permettant de déterminer la destination de l'immeuble. Ainsi, la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de jouissance des parties privatives et les modalités d'usage des parties communes sont autant d'indices révélant la destination de l'immeuble. On se demandera, par exemple, si l'on est en présence d'un immeuble à destination exclusivement d'habitation, à destination mixte (habitation et commerce), etc. Les stipulations guideront les juges à la recherche du type d'habitat de l'immeuble ;

— en second lieu, il faut tenir compte également des « caractères ou de la situation de l'immeuble ». On entend par là, tout d'abord la qualité de la construction, ce qui comprend les matériaux utilisés, ses éléments décoratifs, ou encore ses caractéristiques techniques ; ensuite, les divers



Le statut de la copropriété

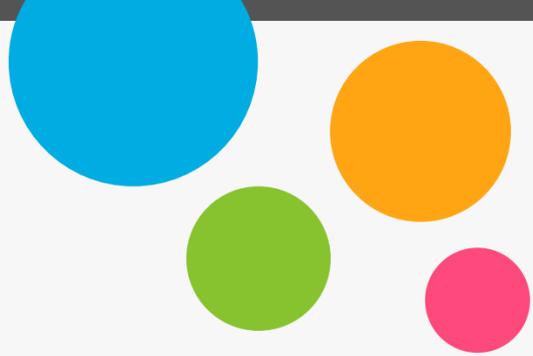
La destination de l'immeuble est donc une notion complexe, très difficile à déterminer et pour laquelle il faudra tenir compte, dans chaque cas particulier, d'un nombre variable d'éléments tant juridiques que matériels, pour parvenir à la cerner.



Destination de l'immeuble

Cette démarche implique plusieurs étapes :

— en second lieu, il faut tenir compte également des « caractères ou de la situation de l'immeuble ». On entend par là, tout d'abord la qualité de la construction, ce qui comprend les matériaux utilisés, ses éléments décoratifs, ou encore ses caractéristiques techniques ; ensuite, les divers aménagements des parties tant privatives que communes, à savoir l'importance des appartements, le nombre et la dimension des pièces, l'existence et le nombre des éléments d'équipement commun (ascenseurs, jardins, parc de stationnement, installations sportives, etc.) (Cass. 3^e civ., 22 oct. 1970, n^o 69-11.451, Bull. civ. III, n^o 537, JCP G 1971, II, n^o 16580, obs. Guillot) ; enfin, la situation de l'immeuble et son environnement, c'est-à-dire la nature du quartier ou de la rue dans lequel l'immeuble est situé, ce qui comprend également l'esthétique, le volume ou le caractère résidentiel des lieux.



Le statut de la copropriété



Destination de l'immeuble

Pour la mise en œuvre du régime de la copropriété immobilière, **la destination de l'immeuble est le critère général et fondamental**. Aucune initiative individuelle ou collective ne peut, en principe, contraindre les copropriétaires à subir un changement du genre de l'immeuble.

Elle est la mesure de la liberté des copropriétaires, puisque **les restrictions permanentes imposées à leurs droits par le règlement de copropriété sont valables seulement si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble** (L. 1965, art. 8, al. 2).

De même, **la faculté d'utiliser les différentes parties de l'immeuble est limitée par l'obligation de respecter la destination** (art. 9). Les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, si l'initiative en est prise par un copropriétaire qui entend les réaliser à ses frais, ne peuvent être autorisés à la majorité des voix que s'ils sont conformes à la destination de l'immeuble (art. 25, b. – V. aussi art. 24, I, e, 26, dernier al., et 30).



Le statut de la copropriété

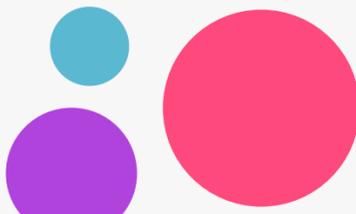
La particularité majeure de la destination de l'immeuble est de changer, à la fois, d'un immeuble à l'autre et, pour chaque immeuble, d'une époque à l'autre, en fonction notamment de la façon dont il est entretenu et de son environnement, mais aussi pour chaque immeuble à un même moment, selon la question posée, selon la difficulté à résoudre.

Lorsqu'il y a lieu de décider si une activité bruyante doit être ou non autorisée, c'est le niveau sonore actuel qui gouvernera le classement de l'immeuble en fonction de ses qualités architecturales, de sa situation, de ses dimensions, de ses aménagements intérieurs et extérieurs, de l'affectation des locaux et de leur qualité, comme de leur valeur marchande.

L'appréciation de la destination de l'immeuble suppose l'examen concret de l'immeuble à un moment donné pour répondre à une question déterminée. Elle doit permettre un classement dans un genre de copropriétés. Celle-ci sera, par exemple, considérée comme luxueuse : à raison de sa qualité architecturale, en raison de son environnement et du coût des terrains, ou encore en raison de ses dimensions.

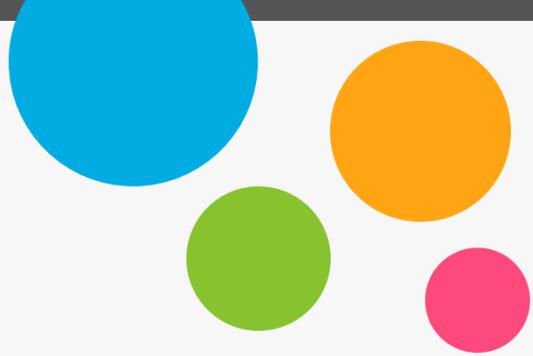
S'il est question de modifier la façade en créant une nouvelle ouverture ou en agrandissant une fenêtre existante, il faut se demander si le bâtiment présente une unité architecturale à sauvegarder.

La destination de l'immeuble, ce peut être, par exemple, « un caractère résidentiel avec un groupe d'appartements spacieux, dans un cadre calme, dégagé et verdoyant, d'aspect familial, entre cour et jardin, avec un bâtiment plus modeste en bordure de voie publique, au sein d'un quartier très recherché, comme l'étaient autrefois certains hôtels particuliers » (Paris, 19 juin 1985, D. 1985. IR 425).





En considération des éléments de fait à la base de la destination de l'immeuble, la Cour de cassation a décidé qu'il s'agissait là d'une question relevant du pouvoir souverain des juges du fond, sous réserve du défaut de base légale ou du grief de dénaturation (Cass. 3e civ., 10 juin 1981, no 79-16.503, Cass. 3e civ., 29 oct. 1974, no 73-12.071).



Le statut de la copropriété

Clauses relatives à la destination des parties privatives

Le règlement de copropriété doit déterminer la destination des parties privatives (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 8, I, al. 1er, JO 11 juill.). L'organisation et le fonctionnement de la copropriété impliquent que l'on connaisse précisément l'affectation exacte des éléments divis de l'immeuble et de leurs locaux accessoires (greniers, caves, remises, placards, etc.).

Le règlement mentionne les locaux affectés à l'habitation, à l'exercice d'une profession, commerce, etc. Les stipulations peuvent être plus ou moins générales et concerner soit l'immeuble dans son ensemble, soit chaque type de local (sur l'absence fréquente de précision des termes du règlement de copropriété sur la destination des parties privatives, Cass. 3e civ., 21 nov. 2000, no 96-17.101, AJDI 2001, p. 146).

Le statut de la copropriété

Il n'existe pas de liste énumérative de clauses devant être considérées comme valables ou interdites, tout est fonction de la situation particulière de chaque immeuble.



— clause de limitation des activités professionnelles ou commerciales : la clause prohibant l'exercice d'un commerce déjà exercé dans un lot du même immeuble par d'autres copropriétaires a été déclarée illicite par la Cour de cassation. Ces stipulations doivent être réputées non écrites comme imposant aux droits des copropriétaires une restriction étrangère à la destination de l'immeuble (Cass. 3^e civ., 22 janv. 1975, n^o 73-14.002). Cette clause n'étant inspirée que par les intérêts personnels de certains copropriétaires est sans rapport avec la destination de l'immeuble (Cass. 3^e civ., 2 mai 1979, n^o 78-10.773).

— clauses relatives à la division des lots : en principe, toute clause limitant ou interdisant le droit pour un copropriétaire de diviser son lot en vue de la vente ou de la location est réputée non écrite, la division des lots de copropriété n'étant pas, *a priori*, contraire à la destination de l'immeuble. Au demeurant, sa licéité sera admise lorsque la restriction qu'elle apporte est justifiée par la destination de l'immeuble, notamment dans le but de maintenir le standing de celui-ci (Cass. 3^e civ., 6 mai 1987, n^o 85-16.543), ou d'éviter la multiplication des commerces qui aurait pour effet « de rompre le nécessaire et difficile équilibre entre l'habitation bourgeoise et l'usage commercial » (Cass. 3^e civ., 4 mai 1995, n^o 93-10.785) ;

Le statut de la copropriété

Il n'existe pas de liste énumérative de clauses devant être considérées comme valables ou interdites, tout est fonction de la situation particulière de chaque immeuble.

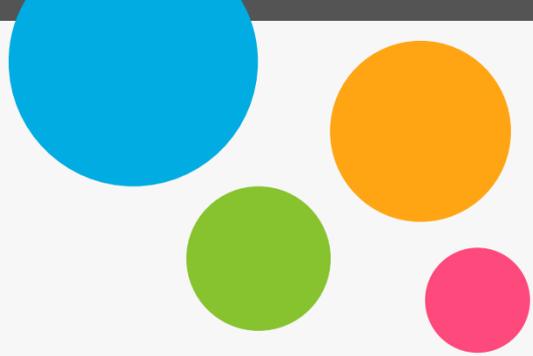
- 
- clauses relatives au droit de disposer des lots : les clauses du règlement de copropriété limitant le droit des copropriétaires de céder librement leur lot doivent être déclarées illicites, la destination de l'immeuble ayant trait seulement à l'usage et la jouissance des lots. La Haute juridiction a, de la même manière, dénié la validité d'une clause prévoyant un droit de préférence au bénéfice des autres copropriétaires en cas de vente des lots, cette prévision étant contraire à l'article 8, I, alinéa 2, de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 (Cass. 3e civ., 29 mai 1979, no 78-11.530) ;
 - clauses relatives au droit de louer : la jurisprudence a réputé non écrites les stipulations du règlement de copropriété apportant des restrictions au droit d'un copropriétaire de donner son lot à bail. Donc, l'obligation de subordonner la location d'un lot à l'autorisation du syndicat ou du conseil syndical ou encore l'obligation de confier la gérance de ce lot loué au syndic sera frappée de nullité (CA Lyon, 22 janv. 1969, Schwartz et Bergier c/ Virieux et Chappet).



LA PETITE QUESTION

Quelle majorité faut-il pour changer la destination de l'immeuble ?

Formation OEF-Formation - Adrien Goty 2022



Le statut de la copropriété

Aucune majorité n'est habilitée à changer la destination de l'immeuble (L. 1965, art. 25, b, 30 et 34).

L'unanimité des copropriétaires est nécessairement requise, puisque sont en cause, à la fois, leurs droits individuels de propriétaires et de membres d'une collectivité dont l'objet est la conservation de l'immeuble.

Toute atteinte portée à la destination de l'immeuble ne peut être valablement décidée qu'à l'unanimité des copropriétaires ; « *le règlement de copropriété ne peut être modifié en ses dispositions relatives à la destination de l'immeuble que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité* » (Civ. 3e, 28 févr. 2006, no 05-11.409).

Même si une mauvaise habitude conduit à insérer, dans les règlements de copropriété, une clause intitulée « destination de l'immeuble » qui ne porte que sur l'affectation des parties privatives, **la destination de l'immeuble ne peut manifestement pas être restreinte aux clauses du règlement** (Civ. 3e, 9 juin 2010, no 09-14.206).

La destination de tous les locaux peut être la même : habitation, commerce ou professions libérales, par exemple. Elle est souvent mixte : l'immeuble est à usage d'habitation et professionnel – sans localisation particulière des deux affectations – ou bien le rez-de-chaussée est consacré au commerce et les étages sont affectés à l'habitation.



La destination de l'immeuble peut se révéler évolutive. Elle est susceptible de se modifier dans le temps en fonction des changements qui affectent le niveau d'entretien de l'immeuble, ses conditions d'occupation ou encore son environnement. En d'autres termes, elle n'est pas figée, ce qui suppose, entre autres, que certaines activités qui étaient prohibées à l'origine puissent être admises par la suite.

Cela a pu conduire la cour d'appel de Paris à estimer, de façon assez originale, que la limitation au seul commerce d'art de la boutique d'un copropriétaire pouvait trouver justification à l'époque de la rédaction du règlement de copropriété compte tenu de son environnement tel qu'il se présentait à cette date. Cette justification ayant disparu du fait de l'évolution du quartier, a pu être déclarée nulle la clause du règlement de copropriété limitant l'activité commerciale du lot du copropriétaire au seul commerce d'art CA Paris, ch. 19, sect. B, 27 mai 1992, no RG : 91/1544, Levy c/ Synd. Copr. 60 rue des Saints-Pères, Paris 7e. .

Jurisprudence

La SCI Sull'Onda a procédé à la vente négociée par M. X..., agent immobilier, dont l'acte a été dressé par M. Y..., notaire, aux époux Z... et à la société Villars, aux droits de laquelle vient la société Sogedis, d'un appartement et d'une cave sis dans la résidence Sull'Onda à Juan-les-Pins ; que par acte authentique du même jour reçu par ce notaire, la SCI Sull'Onda a cédé le garage qu'elle y possédait à la SCI Daniele dans laquelle M. X... avait des intérêts ; que les époux Z... et la SCI Villars, se fondant sur l'article 2 du règlement de copropriété interdisant la vente ou la location des garages à d'autres personnes qu'à des occupants de l'immeuble, ont assigné la SCI Daniele, la SCI Sull'Onda, M. X..., M. Y... et sa société civile professionnelle, aux fins de constater la nullité de la vente du garage, de prononcer cette vente à leur profit et de les indemniser.

Attendu que pour débouter les époux Z... et la SCI Villars de leur demande d'annulation de la vente du garage, l'arrêt retient que toute clause du règlement de copropriété restreignant le droit pour un copropriétaire de disposer de son lot est réputée non écrite, sauf si cette restriction est justifiée par la destination de l'immeuble "telle qu'elle est définie dans les actes versés aux débats sur ce point ; que l'article 2 du règlement de copropriété est donc réputé non écrit ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si ces restrictions n'étaient pas justifiées par la destination de l'immeuble telle que définie par ses caractères ou sa situation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, en sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens

CASSE ET ANNULE,



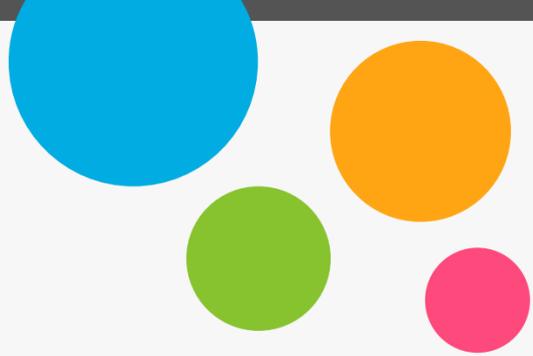
LA PETITE QUESTION

Un locataire, qui exploite un commerce, utiliserait depuis de nombreuses années, sans autorisation, son garage pour son activité, au mépris du règlement de copropriété. Problème de destination ?



En pareil cas, le syndicat des copropriétaires (SDC) peut exercer une action dite en rétablissement de l'usage d'un lot, qui se prescrit par CINQ ans (loi du 10.07.1865 art. 42). Le délai commence à courir, en principe, le jour du changement de destination du lot.

La Cour de cassation vient de juger que le point de départ du délai pouvait être le jour où le SDC « a eu connaissance » du changement (Cass. 3e civ. 12.04.2018 n° 17-12.574) . En l'espèce, a été retenue la date de délivrance d'une assignation en référé, pour être autorisé à pénétrer dans le lot (pour un p.-v. d'huissier).



Le statut de la copropriété

Clauses relatives à la destination des parties communes



La destination des parties indivises de l'immeuble doit également faire l'objet de stipulations particulières dans le règlement de copropriété (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 8, al. 1er, JO 11 juill.).

Elles sont en principe affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires en raison de leurs caractéristiques propres : jardins, voies d'accès, passages et corridors, éléments d'équipement commun (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 3).

Le règlement pourra également, et cela est très fréquent en pratique, déterminer quelles sont les parties communes faisant l'objet de droits de jouissance exclusive au profit de certains copropriétaires seulement à raison de leur nature ou de leur situation dans l'immeuble.



Le statut de la copropriété

Dans une résidence, des copropriétaires entendent s'opposer à la location de logements à titre saisonnier, ou encore faire obstacle à la vente de lots en vue de la création de logements sociaux.



Clause d'habitation bourgeoise

On peut parfois trouver, dans un règlement de copropriété (RC), une clause, dite d'habitation bourgeoise, qui encadre les possibilités de location. Toutefois, les juges sont réticents à « valider » ce type de clause.

Ainsi, la clause d'un RC, interdisant la location saisonnière dans un immeuble sans autorisation en AG, a été jugée illicite car le RC autorisait l'exercice de professions libérales, ce qui « *entraînait des inconvénients similaires* » (Cass. 3e civ. 08.06.2011 n° 10-15891).

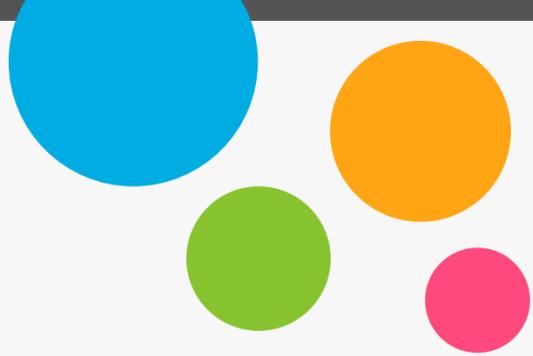
Là où un RC autorisait des professions libérales, a été jugé illicite une clause interdisant la location de chambres de service à d'autres personnes que les copropriétaires (CA Paris 28.05.2015 n° 13/10552).

Il a aussi été jugé par principe que dans « *un immeuble d'habitation bourgeoise la location en meublé n'était pas en elle-même contraire à la destination de l'immeuble* » (Cass. 3e civ. 22.05.2012 n° 11-10032). Un arrêt a toutefois admis une clause limitant la location de logement à des appartements « *entiers et non meublés* », au vu de la « *volonté manifeste des copropriétaires de limiter le nombre d'occupants dans l'immeuble* » (CA Colmar 28.01.2016 n° 14/02469). La



LA PETITE QUESTION

Peut-on s'opposer à la création de logements sociaux en invoquant la destination bourgeoise d'une copropriété ?



Le statut de la copropriété

S'opposer au logement « social »

Le syndicat des copropriétaire (SDC) d'une résidence s'est opposé à la vente de nombreux lots de copropriété, par la ville de Paris, à un bailleur social. Le SDC a mis en avant le fait que les ventes, pour un prix réduit de moitié par rapport au marché, et dans le but de transformer les lots en habitat social, allait générer une « dépréciation » de la résidence.

Le SDC s'est en outre prévalu de la clause d'habitation bourgeoise du RC, précisant que les logements doivent être « *occupés et habités de façon honnête par des personnes de bonne vie et mœurs* ».

Le statut de la copropriété



Jurisprudence

La Cour de cassation vient d'écarter la demande du SDC. La clause d'habitation bourgeoise ne « pouvait s'interpréter comme interdisant l'occupation » des logements « à certaines catégories socioprofessionnelles ». En outre, le SDC n'avait pas « qualité à agir » pour contester les ventes en se prévalant de la dépréciation de la résidence, à défaut d'intérêt collectif.

Motif ? **La dépréciation est « un préjudice individuel, éventuellement subi par chaque copropriétaire lors de la vente de son bien » . Il ne s'agit pas de « préjudices personnels ressentis de la même manière par l'ensemble des copropriétaires prenant (...) un caractère collectif »** (Cass. 3e civ. 23.11.2017 n° 16-20805) . Seuls des copropriétaires, à titre individuel, sont ainsi recevables, en droit, pour lancer une procédure (dont l'issue est aléatoire...).