

## LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS

### Le particularisme de la copropriété des immeubles bâtis :

Un immeuble bâti est composé d'appartements privatifs ainsi que de parties collectives (toit, escalier, ascenseur,...). C'est un mélange des propriétés individuelles et collectives. Pour les parties communes, le régime de l'indivision de droit commun est insuffisant à régler la question de la propriété. L'indivision ordinaire est en effet une situation fondamentalement provisoire, appelée à disparaître, ce qui n'est pas le cas de la copropriété des immeubles bâtis. Les parties communes appellent donc un régime spécifique leur permettant de durer aussi longtemps que la propriété individuelle des appartements. Le législateur a ainsi adopté un régime d'indivision particulier, celui de la copropriété des immeubles bâtis.

### **I. LE CHAMP D'APPLICATION DU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ**

L'art 1<sup>er</sup>, al 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que la loi s'applique impérativement à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune. Ainsi, dès qu'un immeuble comprend au moins 2 lots, avec des parties communes, la loi doit s'appliquer.

→ des maisons mitoyennes ayant chacune un accès et des équipements individuels n'y sont pas soumises, encore moins un immeuble entièrement indivis.

### **II. LA NOTION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ**

Chaque copropriétaire a la propriété individuelle d'un lot, dit lot de copropriété. C'est un élément même de la définition de copropriété des immeubles bâtis : là où il y a constitution de lots, il y a forcément copropriété, et inversement. Ce lot est composé de parties privatives ainsi que d'une quote-part de parties communes, quote-part en état d'indivision forcée.

#### **A. Détermination dans parties privatives et parties communes**

Les prérogatives du copropriétaire sont différentes selon que la partie est commune ou privative. La loi de 1965 laisse aux intéressés le soin de fixer cette distinction dans le règlement de la copropriété. A défaut de convention particulière, la loi fixe un critère général de distinction, qu'elle fait suivre d'une énumération des parties présumées communes.

Selon les articles 2 et 3 de la loi de 1965, tout ce qui relève de l'usage exclusif d'un propriétaire est privatif, et tout ce qui sert à l'usage de tous les copropriétaires ou d'une partie d'entre eux (au moins 2) relève des parties communes. Une énumération non limitative suit cette règle : sont présumés communs, les cours, jardins, voies d'accès, le gros œuvre du bâtiment (fondations, murs porteurs, ...), les équipements communs (escaliers, antennes TV, ...). Sont également communs certains droits, tels surélever le bâtiment, en construire de nouveaux, ou le droit d'affouiller le terrain pour construire cave, garages, ...

Les parties privatives ne font l'objet d'aucune énumération. On peut dire qu'elles comprennent tous les éléments enfermés dans les appartements.

## **B. Détermination de la quote-part des parties communes**

Elle est exprimée en tantièmes, fraction de l'ensemble commun. Cette répartition va déterminer le droit de vote de chacun des copropriétaires par la prise de décisions relatives aux actes concernant l'immeuble bâti.

Dans le silence ou la contradiction des titres de propriété de chacun des copropriétaires, l'art 5 de la loi de 1965 suggère une règle : les tantièmes de la quote-part sont proportionnels à la valeur respective de chaque partie privative.

Pb : comment déterminer la valeur de la partie privative de l'appartement ? En fait, elle est fonction de la consistance, de la superficie, ainsi que de la situation de la partie privative. L'appartement le plus ensoleillé, le plus calme, le plus spacieux, comportera donc la plus grosse partie de tantièmes.

NB : on ne prend pas en compte l'utilisation de l'appartement (il aurait été pratique d'accorder plus de tantièmes aux locaux à usage professionnel)

## **II. LE RÉGIME JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **A. Les documents de la copropriété**

#### **1. Le règlement de copropriété**

Le règlement de copropriété est en quelques sortes la charte de la copropriété. Il détermine les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'immeuble bâti.

##### *a. Nature juridique du règlement de copropriété*

La loi de 1965 fait du règlement de copropriété un contrat.

L'art 8 parle de règlement conventionnel de la copropriété mais la loi en fait un document obligatoire, ce qui fait dire à certains qu'il présente une nature juridique mixte, contractuel parce qu'établi par des copropriétaires, et réglementaire parce qu'imposé par la loi.

Du fait de sa nature en partie contractuelle, on considère que sa modification ne peut intervenir qu'après l'accord majoritaire des membres du syndicat de copropriété.

##### *b. Portée du règlement de copropriété*

**A l'égard des copropriétaires** : le règlement de copropriété a force obligatoire. Il s'impose à tous, propriétaires initiaux et propriétaires successifs, sa méconnaissance pouvant engager leur responsabilité contractuelle.

**A l'égard des ayants cause à titre universel du copropriétaire** : le règlement de copropriété est opposable de plein droit sans qu'aucune mesure de publicité ne soit nécessaire.

**A l'égard des ayants cause à titre particulier** : le règlement de copropriété ne leur est opposable qu'à dater de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Une seule exception est prévue : l'art 4 du décret d'application du 17/03/1967 dispose que même si le règlement n'a pas été publié, il est néanmoins opposable aux ayant cause à titre particulier dès lors que l'acte réalisant ou constatant le transfert de propriété mentionne le fait que l'ayant cause en a pris connaissance et a adhéré aux obligations en résultant.

### *c. Contenu du règlement de copropriété*

Les art. 8 et 10 de la loi de 1965 imposent la présence de certaines mentions :

- la destination des parties privatives et communes de l'immeuble
- les conditions de jouissance des parties privatives et communes
- les règles d'administration des parties communes
- la répartition des charges afférentes aux parties communes

#### La destination des parties privatives et communes de l'immeuble :

Le règlement de copropriété doit indiquer l'affectation de chacune des parties privatives et communes de l'immeuble. Par exemple, que telle parcelle de terrain commune est un terrain de jeux, etc.

De même, pour les parties privatives, le règlement doit indiquer l'affectation de chacun des appartements à titre d'habitation ou à usage commercial ou professionnel.

#### Les conditions de jouissance des parties privatives et communes :

L'indication de la destination des parties privatives et communes permet déjà de déterminer en grande partie les conditions de jouissance de ces éléments : telle parcelle est affectée au stationnement, ... ce qui permet d'éviter que les copropriétaires en fassent un autre usage.

Le règlement de copropriété permet d'indiquer si certaines parties communes sont affectées à l'usage exclusif de certains copropriétaires : cours, jardins,...

#### Les règles d'administration des parties communes :

L'art 8 de la loi dispose que le règlement de copropriété « *fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes* ».

Ainsi :

- l'organisation et l'administration des parties communes constituent l'objet principal du règlement de copropriété (en particulier fixation des règles de fonctionnement des organes de la copropriété ainsi que des pouvoirs du syndic),
- mais cela sous réserve des dispositions de la loi : le règlement de copropriété peut préciser ou compléter les dispositions légales relatives à l'administration des parties communes, mais en aucun cas les contredire.

#### La répartition des charges afférentes aux parties communes :

L'art. 10 de la loi de 1965 dispose : « *Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges* ».

Toutefois, la marge de liberté laissée au règlement de copropriété est différente selon que les charges sont relatives aux services collectifs et équipements communs ou à l'entretien / administration courante des parties communes :

- **Charges afférentes aux services collectifs et équipements communs** (frais d'ascenseur, chauffage, ...) : les copropriétaires doivent contribuer à ces charges en fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot.

C'est l'utilité qui importe, et non l'usage effectif qu'en font les propriétaires. Ainsi, le copropriétaire du rez-de-chaussée ne supporte pas les frais d'ascenseur ; la répartition des charges de chauffage est fonction du volume de chacune des parties privatives ; ...

- **Charges liées à l'entretien courant des parties communes** (frais de ravalement de façade, réparation de la toiture, ...) : leur montant est proportionnel aux valeurs relatives de chaque partie privative. La marge de manœuvre est donc relativement réduite dans ce cas puisqu'on s'en remet aux documents décrivant la division de l'immeuble.

## **2. L'état descriptif de division**

Il prévoit la consistance de chaque lot de copropriété. Il donne à chacun sa description exacte, la détermination de ses contours, dans sa partie privative et commune. Cet acte fait également un descriptif de l'immeuble dans son ensemble : situation, adresse, contenance, ...

NB : cet état descriptif peut faire partie du règlement de copropriété, ou en être distinct.

il est au même titre que le règlement de copropriété destiné à la publicité foncière. Dès lors, l'état descriptif est opposable aux tiers, même en l'absence de publicité, s'il est expressément constaté dans l'acte translatif de propriété dont ce tiers en a eu connaissance et dont il a adhéré.

### **B. Les organes de la copropriété.**

Le fonctionnement de la copropriété requière la mise en place d'un syndicat de copropriété, lequel gère les parties communes de l'immeuble. Le syndicat fonctionne par le truchement de 3 autres organes : l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic, et le conseil syndical (organe de surveillance du syndic).

#### **1. Le syndicat des copropriétaires**

L'art. 14 de la loi prévoit que « *la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile* ».

Comme toute personne, le syndicat a un patrimoine, lequel en pratique se réduit à un compte alimenté par les copropriétaires pour les besoins des charges communes.

Le syndicat est susceptible d'être déclaré en redressement ou en liquidation judiciaire. Toutefois, la loi le rend obligatoire, ce qui en interdit toute dissolution, issue pourtant inévitable en cas de situation économique et financière irrémédiablement compromise.

La loi du 21/07/1994 relative à l'habitat a finalement exclu les syndicats de copropriétaires de l'application des règles du droit commun du redressement et de la liquidation judiciaire. La loi de 1994 prévoit que si la situation d'un syndicat de copropriétaires est irrémédiablement compromise, le président du TGI (saisi, soit par les copropriétaires représentants au moins 15 % des voix, soit par le syndicat lui-même, soit par le procureur de la République) désigne un administrateur judiciaire chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du syndicat permettant un fonctionnement normal.

L'art 14, al 4 prévoit que le syndicat « *a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes* ». C'est ainsi lui qui établit et modifie le règlement de copropriété, qui prend toutes les décisions collectives relatives aux travaux nécessaires, au rétablissement du fonctionnement normal du syndicat, ... Le syndicat réalise cet objectif à travers 3 organes.

## 2. L'assemblée générale du syndicat

C'est l'organe délibératif du syndicat, la réunion de l'ensemble des copropriétaires.

### a. Les règles de fonctionnement

C'est le formalisme qui les caractérise, formalisme à tous les niveaux :

- L'assemblée générale doit se réunir au moins une fois par an
- L'initiative de la convocation doit en principe être prise par le syndic, l'exécutif du syndicat. S'il ne la prend pas, il est néanmoins tenu d'y procéder à la demande des copropriétaires appartenant au conseil syndical et si, malgré cela, il ne la convoque toujours pas, il est possible au président du conseil syndical, à un copropriétaire ou à tout mandataire de justice habilité par le président du TGI, de convoquer directement l'assemblée générale.
- Tout copropriétaire doit être convoqué dans les formes prescrites par la loi. L'absence de convocation ou le non-respect de ces formalités est sanctionné par la nullité de la réunion de l'assemblée générale.

La convocation doit être faite par LRAR ou remis en mains propres contre décharge. Elle doit avoir lieu au moins 15 jours avant la date de la réunion, avec indication du lieu, de l'heure, et surtout de l'ordre du jour précis. Seuls les points figurant à l'ordre du jour pourront faire l'objet d'une décision en AG.

NB : le règlement de copropriété peut prévoir un délai de convocation supérieur à 15 jours. Par ailleurs, un délai inférieur à 15 jours est autorisé si l'urgence l'exige.

qui c'est souvent celui qui convoque l'AG qui établit l'ordre du jour. Toutefois, afin d'éviter que son contenu soit ainsi exclusivement laissé à la discrétion de celui qui convoque, la loi prévoit que chaque copropriétaire peut dans les 6 jours de la réception de la convocation demander l'inscription de points supplémentaires de discussion à l'ordre du jour, lesquels doivent être notifiés aux autres copropriétaires au moins 5 jours avant la réunion.

- Un copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire de son choix, membre du syndicat ou non. Mais il y a 3 restrictions apportées à cette possibilité :
  - Nul ne peut détenir plus de 3 mandats, à moins que le total des voix ne dépasse 5 % des voix.
  - Le syndic ne peut être mandataire.
  - Le syndic ne peut distribuer aux copropriétaires de son choix les mandats en blanc qu'il aurait reçu de copropriétaires absents.

NB : Civ 3<sup>ème</sup>, 28/03/1990, Bull n° 87 : le principe de la distribution à tous les copropriétaires de mandats blancs est admis.

- Une liste de présence comportant les noms de tous les copropriétaires ainsi que de leurs tantièmes doit être élargée par les présents ou mandataires. Un procès-verbal doit être dressé et signé par le président de séance, avec indication précise de chaque vote. Toute personne ayant émis un vote négatif ou s'étant abstenue doit être nominativement mentionnée.

#### b. *Les règles de majorité*

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les parties communes, c'est-à-dire à son nombre de tantièmes des parties communes attachées à son lot. Ce nombre de tantièmes dépend de la valeur relative reconnue à la partie privative du copropriétaire par rapport à l'ensemble desdites parties, valeur estimée à partir de la consistance, la superficie et la situation des lots.

Ce principe connaît toutefois 2 dérogations :

- L'art 16 de la loi de 1965 prévoit que si le syndicat est lui-même en tant que personne morale propriétaire de parties privatives, il ne peut pas prendre part au vote concernant les décisions relatives aux parties communes correspondant à cette partie privative.
- Si un copropriétaire possède à lui seul plus de la moitié des tantièmes, et donc s'il dispose de plus de la moitié des voix, le nombre de ces voix est alors réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, c'est-à-dire au maximum à la moitié des voix.

La loi distingue 4 règles de majorité : la majorité simple des présents ou représentés ; la majorité absolue des copropriétaires, présents ou absents ; le double majorité ; et pour les décisions les plus importantes, l'accord unanime.

#### La majorité simple (art 24. de la loi)

L'art. 24 de la loi de 1965 dispose que « *les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.* »

Cette majorité est la majorité de principe. Elle s'applique à toutes les décisions ordinaires de la copropriété : approbation des comptes, vote du budget, dépenses de conservation et d'entretien de l'immeuble,...

#### La majorité absolue (art 25. de la loi)

La loi énumère toute une série de dispositions pour lesquelles cette majorité est prévue : nomination et révocation du syndic, des membres du conseil syndical, décision d'entreprendre des travaux affectant les parties communes,...

Cette majorité renforcée empêche qu'une décision soit prise en AG alors que celle-ci connaît un fort taux d'absentéisme.

A défaut de majorité absolue, une nouvelle AG sera convoquée et statuera dès lors dans les conditions de l'art 24.

#### La double majorité (art 26. de la loi)

Elle correspond à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix.

Les décisions concernées affectent la structure juridique ou matérielle de la copropriété : modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ; les travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration des parties communes autres que ceux envisagés à l'art 25 ; ...

#### Unanimité des copropriétaires :

Aucune disposition législative n'établit une liste précise ou limitative des décisions concernées. Il faut se référer au cas par cas. Ainsi l'art 35, al 1 exige l'unanimité pour la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif. De même, l'unanimité est exigée pour dissoudre la copropriété ou modifier la destination de l'immeuble.

#### *c. Les recours et sanctions contre les décisions de l'assemblée générale*

##### Les titulaires de l'action en justice :

L'art 42, al 2 prévoit que les copropriétaires, opposants ou défaillants (absents), peuvent introduire un recours.

Par interprétation a contrario, la jurisprudence considère que les copropriétaires qui ont émis un vote favorable ou qui se sont abstenus n'ont pas la possibilité de contester les décisions de l'assemblée générale (cf Civ 3<sup>ème</sup>, 16/02/1977, Bull n° 80, et 3/07/1996, Bull n° 172).

##### Modalités d'action :

L'action en contestation d'une décision d'AG doit être introduite dans les 2 mois suivant la réception de la notification de la décision, à peine de déchéance ou forclusion. Le syndic est chargé de procéder à cette notification dans les 2 mois de la tenue de l'assemblée.

##### Sanctions susceptibles d'être prononcées par le juge :

Généralement, on envisage la nullité ou l'inopposabilité.

Lorsque la contestation porte sur la régularité de la décision, on demande le plus souvent l'annulation. Les motifs d'irrégularité peuvent être le non-respect des règles de fonctionnement ou de majorité. Lorsqu'elle est prononcée, la nullité s'impose *erga omnes*, c'est-à-dire qu'elle pourra être invoquée par tous les propriétaires, y compris ceux qui avaient approuvé la décision !

Pour les décisions relatives aux travaux effectués sur les parties communes qu'un copropriétaire estime somptuaire, généralement on demande l'inopposabilité, alors même que la décision est régulière. L'intérêt est que le copropriétaire qui obtiendra gain de cause ne devra pas prendre part à la dépense.

### **3. Le syndic**

#### *a. Qualité et désignation du syndic*

L'assemblée générale des copropriétaires a toute liberté quant au choix du syndic. Il peut s'agir d'une personne physique ou morale, d'un professionnel, d'un copropriétaire ou d'un tiers.

Il est désigné par l'assemblée des copropriétaires qui peut aussi le révoquer à la majorité absolue des copropriétaires présents ou non.

Il se peut que l'AG ne prenne pas l'initiative de sa désignation alors que sa constitution est obligatoire. L'art 17 renvoie alors au président du TGI la compétence de désigner le syndic sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'art 28 du décret d'application de 1967 prévoit que la durée des fonctions du syndic ne peut excéder 3 ans. Toutefois, cette durée est ramenée à 1 an pendant les 10 années qui ont suivi la construction de l'immeuble lorsque le syndic ou l'un de ses proches a participé directement ou indirectement aux opérations de construction de l'immeuble.

#### *b. Attributions du syndic*

Il est l'organe exécutif du syndicat. A ce titre, il se voit reconnaître un certain nombre de missions : exécuter les décisions adoptées en AG, faire respecter le règlement de copropriété ou recouvrer les créances du syndicat à l'égard des tiers ou des copropriétaires eux-mêmes.

### **4. Le conseil syndical**

#### *a. Désignation*

Depuis une loi du 31/12/1985, la mise en place d'un conseil syndical est devenue la règle de principe. Cette loi introduit un article 21 dans le corpus de la loi de 1965 selon lequel dans tout syndicat de copropriétaires un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

C'est une règle de principe qui n'est toutefois pas impérative. On peut déroger à l'adoption d'un conseil syndical par une délibération de l'AG prise à la double majorité.

A défaut de désignation, tout copropriétaire peut saisir le TGI pour faire désigner ces membres.

#### *b. Attributions*

L'art 21 de la loi de 1965 confère au conseil syndical une double fonction :

- fonction d'assistance et de conseil du syndic : le conseil syndical peut émettre des avis consultatifs sur toute question intéressant le syndicat.
- fonction de contrôle : le conseil syndical surveille la gestion, la comptabilité, ainsi que la répartition des dépenses entre les copropriétaires.

### **C. Droits et obligations des copropriétaires**

Les prérogatives des copropriétaires sont différentes selon qu'elles s'exercent sur le lot de copropriété entendu comme un élément indissoluble ou selon qu'elles s'exercent sur les parties privatives ou communes.

#### **1. Droits et obligations par rapport au lot de copropriété**

Chaque copropriétaire a la propriété exclusive de son lot. A ce titre, il peut effectuer certains actes sur cet ensemble en son entier :

- librement en disposer, à titre gratuit ou onéreux, entre vifs ou à cause de mort,
- grever le lot de droits réels tels qu'hypothèques ou usufruits,
- en conférer la jouissance à autrui au moyen d'un contrat de location.

NB : les prérogatives du copropriétaire sur son lot doivent porter sur le lot en son entier, dans sa partie privative et sa quote-part de partie commune.

Le droit du copropriétaire sur son lot est toutefois assorti de certaines limites :

- Le règlement de copropriété peut limiter le droit de disposer ou de louer des copropriétaires. Toutefois, une telle limitation aux droits des copropriétaires doit être justifiées par la destination de l'immeuble (art.8).  
A cet égard, la jurisprudence condamne toute clause du règlement de copropriété qui tendrait à interdire de céder ou louer séparément les lots des locaux accessoires tels que chambre de bonne, caves, garage, ...  
De même, la jurisprudence condamne les clauses interdisant de vendre le lot de copropriété à d'autres personnes que les copropriétaires (cf Civ 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup>/07/1972, D 72 p 727).
- La loi de 1965 régit la cession du lot en la soumettant à certaines modalités d'information et de publicité. Ainsi, l'art 4 du décret de 1967 prévoit que le cessionnaire doit être informé des obligations de copropriété figurant dans le règlement auquel il sera soumis. Les opérations dont fait l'objet le lot de copropriété (aliénation, constitution de droits réels) sont soumises au droit commun de la publicité foncière.

## **2. Droits et obligations des copropriétaires à l'égard des parties privatives seules**

Les parties privatives ne peuvent faire l'objet d'actes de disposition ou de jouissance séparément des parties communes.

En revanche, le copropriétaire dispose d'une grande liberté dans l'utilisation de ses parties privatives, les seules réserves s'imposant à lui étant le respect des dispositions du règlement de copropriété relatives à l'utilisation des parties privatives, outre le respect de bons rapports de voisinage.

## **3. Droits et obligation des copropriétaires à l'égard des parties communes seules**

Les parties communes ne peuvent faire l'objet d'actes de disposition ou de jouissance séparément des parties privatives.

Chacun des copropriétaires a un droit d'usage sur les parties communes qu'il exerce concurremment avec les autres copropriétaires.

Cet usage concurrent interdit qu'un copropriétaire ne s'attribue l'usage exclusif des parties communes, ou apporte des modifications, ou effectue des travaux sur ces parties sans l'accord de l'AG.