

CHAPITRE 1

LA DÉCOUVERTE DE LA COPROPRIÉTÉ

Rappel du référentiel – savoirs associés

52C1/ Identifier les grandes caractéristiques de la copropriété.

- 52S1 : la copropriété verticale, horizontale, volumétrique, les formes connexes.

52C2/ Distinguer les parties communes et privatives et identifier la destination de l'immeuble.

- 52S2 : le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

DÉFINITION

Une **copropriété** se définit comme étant « 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 parties communes. » par la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires peuvent être des personnes physiques comme des personnes morales (de droit privé ou de droit public) ayant qualité pour participer à l'assemblée.

On notera que les titulaires du droit de propriété ont la jouissance du droit mais certains d'entre eux sont juridiquement privés de son exercice ou tenus à ne l'exercer qu'avec l'assistance d'un « protecteur ». Il s'agit principalement des incapables mineurs ou majeurs. Les personnes morales doivent être représentées par une personne physique.

LA COPROPRIÉTÉ : DÉFINITION

Petite histoire de la copropriété :

La loi sur la copropriété est née de la pratique. La première loi de référence déclare que la copropriété se définit comme « 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 parties communes » (article 1er).

Cette définition correspond à une lente évolution. La première définition de la copropriété est proposée dans le Code civil de 1804, article 664. Il naît à partir de la jurisprudence des tribunaux.

Ceux-ci en effet avaient à juger des litiges liés à l'occupation de maisons distribuées en plusieurs appartements, par plusieurs personnes n'ayant pas obligatoirement un lien familial ou matrimonial. En 1804, le Code civil dit Napoléonien propose la définition suivante : « lorsque les différents étages d'une maison appartiennent **à divers propriétaires**, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche. Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite ».

Pour la première fois, **la notion de « divers propriétaires »** était abordée et définie par la loi, avec une organisation juridique qui permettait de gérer les contentieux, qui pour la plupart tournaient toujours autour du même sujet : **les charges d'entretien des parties dites « communes » entre propriétaires.**

Ce texte touchait uniquement ce point sans prendre en compte alors la gestion et le fonctionnement de l'immeuble, ni les procédés de répartition des charges en cas de vente d'un appartement. D'autre part l'article 664 du Code civil n'avait, **pas non plus de caractère impératif** et tout propriétaire pouvait décider de ne pas s'y soumettre.

Ce fut alors un autre corps de métier qui s'intéressa au sujet : **les notaires.** N'ayant aucun texte de référence les notaires ont été les premiers à rédiger un document organisant les différents points. **Ainsi naquit le règlement « de la copropriété »**, véritable règlement intérieur de l'immeuble ayant pour seul objectif de gérer les relations entre les différents propriétaires.

Mais ce règlement de copropriété travaillé « en interne » était encore incomplet car **inopposable à l'acquéreur d'un lot, ou à tout autre tiers** (locataire ou occupant à titre gratuit par exemple) en raison de son absence de publicité foncière. Comment savoir ce qui se passait dans un immeuble ?

C'est donc le législateur qui va pallier ce vide juridique en proposant un cadre juridique plus précis et la loi du **28 juin 1938** est publiée :

Cette loi est **largement empreinte de la pratique notariale** pour déterminer un cadre impératif auquel les propriétaires ne pouvaient déroger (sauf exception).

Elle prévoit déjà :

- Un syndic, chargé de l'exécution des décisions,
- Un syndicat des copropriétaires, doté d'une personnalité morale dont le rôle est de représenter les copropriétaires.
- Le principe d'une réunion obligatoire ou assemblée générale au cours de laquelle les décisions collectives sont prises.

Cependant un inconvénient majeur n'avait pas été pris en compte : l'impossibilité d'agir sans le consentement unanime de tous les copropriétaires, que ce soit pour modifier le règlement de copropriété, ou pour réaliser des travaux.

C'est la loi du 10 juillet 1965 qui a été l'acte de naissance réel de la copropriété par lots en définissant le cadre juridique applicable aux immeubles soumis au statut de la copropriété. Les modalités d'application relèvent du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

1 QUELS SONT LES IMMEUBLES SOUMIS À LA COPROPRIÉTÉ

Cette loi est remarquable sur deux points :

- D'une part, **elle donne un cadre législatif** impératif avec **des dispositions** (des règles) **d'ordre public** (articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46). Le régime s'applique dès qu'un immeuble bâti « dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes » (loi 10.7.65 : art. 1^{er}).
- D'autre part, **cette loi transforme le fonctionnement des copropriétés** car elle prend en compte la nécessité de garantir les intérêts individuels de chaque copropriétaire tout en préservant l'intérêt collectif.
- La notion **de jouissance** garantit les copropriétaires dans leur façon de profiter librement de leur(s) lot(s) à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 9).
- La loi introduit également **plus de nuances dans la prise de décision** : l'accord unanime de tous les copropriétaires n'est pas utile pour réaliser des travaux. Des majorités différentes (simple, absolue et double) sont désormais requises pour adopter une décision (loi du 10.7.65 : art. 24, 25 et 26).
- Cette loi a évolué au fil du temps en fonction des **évolutions de la société et de l'économie**, et en tenant compte des difficultés rencontrées dans sa mise en œuvre, des **apports de la doctrine et de la jurisprudence**.

Ainsi on notera :

- Une amélioration **dans le fonctionnement et la gestion des copropriétés** avec la loi du 28 décembre 1966 qui pose le principe de la **réduction des voix** (loi du 10.7.65 : art. 22) ; puis avec la loi du 2 janvier 1979 qui adapte les règles de publicité foncière aux lots de copropriété.
- Pour répondre à **la nécessité d'améliorer la gestion** des copropriétés, la loi du 31 décembre 1985 (et son décret d'application du 9 juin 1986) apporte de nouvelles dispositions, dont le compte séparé, la possibilité pour le juge de **modifier la répartition des charges**, le **caractère obligatoire du conseil syndical**, l'assouplissement des règles de représentation aux assemblées générales, (...)

- À partir de 1987, de nouveaux textes législatifs paraissent grâce à la mise en place de **la commission relative à la copropriété (CRC** / créée par arrêté du 4.8.87 et supprimée par décret du 17.2.14). Son rôle consistait à relever les difficultés d'application de la loi et à proposer aux pouvoirs publics des adaptations législatives et réglementaires et à émettre des recommandations et des avis.
- On retiendra qu'elle est à **l'origine de textes comme le décret du 27 mai 2004 qui a défini la notion de charges, de provisions et d'avances ainsi que les règles de répartition des charges lors de la vente d'un lot de copropriété.**

Sur un plan énergétique la loi du 10 juillet 1965 a profondément évolué. La France s'est engagée dans la lutte contre le réchauffement climatique et compte tenu du fait que les copropriétés représentent près d'un tiers du parc immobilier, certaines d'entre elles ont dû revoir les difficultés d'isolation thermique. Le législateur a ainsi pris des mesures pour réduire les consommations énergétiques des bâtiments en copropriété. La loi n° 2010-788 d'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2008 (Grenelle II) encourage les copropriétaires à mesurer leur consommation d'énergie afin de leur faire entendre l'éventuelle nécessité de réaliser des travaux adaptés (remplacement du chauffage, pose de double-vitrage, isolation par l'extérieur).

- **Un Diagnostic de performance énergétique (DPE)** pour les immeubles équipés d'une installation de chauffage ou de climatisation collective est aujourd'hui obligatoire ainsi qu'un audit énergétique pour les immeubles en copropriété de plus de cinquante lots.
- Des mesures sont prises pour inciter les copropriétaires ayant réalisé un DPE ou **un audit à faire des travaux d'économies d'énergie** : le syndic doit mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'adoption d'un plan de travaux ou la signature d'un Contrat de performance énergétique (CPE).
- L'installation de **compteurs d'énergie thermique** ou de répartiteurs de frais de chauffage est facilitée par leur vote à la majorité absolue (majorité des voix des copropriétaires / loi du 10.7.65 : art. 25).
- La loi du 24 mars 2014 met **en place un Diagnostic technique global (DTG)** (CCH : L.731-1 à L.731-5), qui consiste à procéder à l'examen de l'état de l'immeuble) et proposer une projection sur les dix années à venir des éventuels travaux nécessaires. Ce diagnostic doit permettre aux copropriétaires de connaître la situation générale de l'immeuble et d'anticiper d'éventuels travaux.
- Ainsi depuis plusieurs décennies le législateur est parvenu **à concilier le droit de propriété individuel et l'intérêt collectif de la copropriété.** Les difficultés et les blocages par abus de majorité, nuisibles au bon fonctionnement et à l'entretien des copropriétés ont peu à peu disparu. Il a également renforcé le rôle des pouvoirs publics par un encadrement de la gestion des copropriétés une réglementation précise et une implication des copropriétés dans les politiques publiques (protection sanitaire, renouvellement urbain, environnement, décentralisation, ...).

La loi SRU : solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000

La loi SRU ou loi « solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000 a modifié en grande partie plusieurs domaines du droit immobilier dont les règles régissant la vie en copropriété.

DÉFINITION

La loi SRU dans son article 1 déclare : La présente loi régit **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 parties communes. **A défaut de convention** contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

Cette loi régit **aujourd'hui le statut de la copropriété**, et contient **toutes les règles de fonctionnement d'une copropriété** et les différentes **dispositions destinées à favoriser une plus grande transparence financière dans la gestion des copropriétés**.

LA LOI PEUT ÉVOLUER DANS LE TEMPS : RÉFÉREZ-VOUS AUX TEXTES EN VIGUEUR SUR LEGIFRANCE

Les principaux points de la loi de 1965

Par cette loi la copropriété est contrainte de s'adapter à l'évolution des contextes législatifs et économiques. En effet la plupart des règlements de copropriété qui ont été rédigés avant la mise en place des différents textes évoqués dont la loi de 1965 contiennent des dispositions illégales. Ils ont rarement été réactualisés. La loi SRU du 13 décembre 2000 a déjà amélioré, sur plusieurs points importants, le mode de fonctionnement des copropriétés :

- Cette loi de 2000 invite les copropriétaires à mettre à jour les règlements de copropriétés avant le 13 décembre 2005.

- Les copropriétaires versent au syndicat des provisions sur charges trimestriellement et égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est en principe exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Ainsi l'assemblée des copropriétaires peut fixer le montant de la provision exigible en début de période, montant qui peut varier en fonction, de la saison (souvent le cas pour les dépenses de chauffage collectif). Cette souplesse permet de prendre en compte les difficultés rencontrées parfois par la copropriété.

- Elle assouplit les règles de majorité pour les décisions prises en assemblée générale ; La loi a prévu que selon le sujet la majorité de copropriétaires qui doit être réunie est plus ou moins facile à atteindre.

o Pour l'article 24 : « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. » Le vote est acquis si le nombre de POUR est supérieur au nombre de CONTRE, indépendamment du nombre d'ABSTENTION, et ce quel que soit le nombre de copropriétaires participants à la séance (donc un vote peut être acquis avec peu de personnes). Sont ainsi votés l'élection du président de séance, le quitus au syndic, le budget prévisionnel ; les modalités de travaux rendus obligatoires par des dispositions législatives et ceux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

o Le vote selon l'article 25 impose la majorité absolue, c'est-à-dire la moitié de l'ensemble des copropriétaires. Une telle majorité est plus difficile, parce que la majorité concerne l'ensemble des copropriétaires et non seulement les présents.

Il est utilisé pour des décisions lourdes de conséquence : exemple le choix ou le renouvellement du syndic (ou son éventuelle révocation). A NOTER : la majorité requise pour voter la pose de compteurs d'eau froide est dorénavant celle de l'article 25.

- Elle oblige à la mise en place d'un budget prévisionnel, article 14-1 de la loi), budget voté chaque année en assemblée générale : « Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndic des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. »

EXEMPLE DE BUDGET PRÉVISIONNEL

PROFORMA Page 1
ANNEXE N° 3

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES
DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 01/01/2009 AU 31/12/2009
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2) DU 01/01/2011 AU 31/12/2011

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	au 31/12/2008 (N-1)	au 31/12/2009 (N)	au 31/12/2009 (N)	au 31/12/2010 (N+1)	au 31/12/2011 (N+2)		
CHARGES GENERALES							
	Charges						
Eau	601000	18894.32	19500.00	-623.53	15900.00	15900.00	
Eau privative	601100	-19823.60					
Electricité	602000	2468.27	2360.00	2434.97	2550.00	2550.00	
Prod. d'entretien petits équip	604000	118.19	700.00	276.59	300.00	300.00	
Fournitures	606000	-94.53	170.00	19.79	100.00	100.00	
Téléphone	606100	822.91	890.00	487.58	510.00	510.00	
Nettoyage des locaux	611000	1768.70	1900.00	1814.85	2000.00	2000.00	
Locations immobilières	612000	6752.39	6500.00	6874.27	7100.00	7100.00	
Contrats de maintenance	614000	1620.14	1240.00	1050.76	1100.00	1100.00	
Contrat Espaces Verts	614ESP	5410.40	5650.00	4377.36	4500.00	4500.00	
Contrats maintenance nuisance	614MUT	1285.71	1200.00	1066.98	1050.00	1050.00	
Rutr. et petites réparations	615000	1108.85	6800.00	-3560.82	2020.00	2020.00	
Primes d'assurances	616000	7586.02	9200.00	7968.46	8370.00	8370.00	
Résum. syndic gest copropriété	621000	15467.40	16000.00	16073.76	16330.00	16330.00	
Débours	621200	1147.80	500.00	855.49	860.00	860.00	
Frais postaux	621300	998.61	500.00	1064.72	1110.00	1110.00	
Prestations Particulières	622300	151.72					
Autres honoraires	622300	321.72	300.00	417.91	420.00	420.00	
Résum. de tiers intervenants	623000	-225.03	1760.00	-382.96	1000.00	1000.00	
Taxe foncière	633000	849.00	850.00	115.00	120.00	120.00	
Salaires	641000	15349.16	13900.00	14780.78	15370.00	15370.00	
Charges sociales/Org. Sociaux	642000	3897.61	3980.00	3572.61	3720.00	3720.00	
Taxe sur salaires	643000	1029.00	1050.00	905.00	910.00	910.00	
Autres (Méd. trvl. mut. etc)	644000	103.57	100.00	113.92	120.00	120.00	
Produits affectés (*)							
	Net	66658.33	95050.00	59643.49	85460.00	85460.00	

(*)Autres que les appels de provisions pour charges courantes

20/01/2010 STE DESRUÉ IMMOBILIER

200902/1-09-204 104/20004 20/01/2010 15:13 EUR 40p/1000 42944-2-p.com

- L'assemblée générale détermine le montant des travaux au-delà duquel une mise en concurrence est obligatoire.

- La loi impose la tenue d'un carnet d'entretien de l'immeuble, ou encore modifie les modalités d'appel des charges (voir les n° 942, 946 et 951 du Particulier). L'article 78 impose au syndic « de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble » recensant les postes d'entretien courant, les travaux et les assurances. Tout acquéreur éventuel d'un appartement peut le consulter avant de signer une promesse d'achat.

- Un diagnostic technique obligatoire est rendu obligatoire pour les immeubles de plus de quinze ans mis en copropriété.

- Les règlements des copropriétaires doivent être versés sur un compte bancaire séparé ouvert au nom du Syndicat Des Copropriétaires, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.



- La loi SRU du 13 décembre 2000 comporte une innovation par insertion dans la loi du 10 juillet 1965 d'un article 19-2 ainsi conçu :

o « A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit. » (...)

Avec le nouveau texte les charges sont récupérables par voie de Référé. Le recouvrement des charges peut être effectué selon le montant :

- o Par assignation ou déclaration au greffe devant le Tribunal d'Instance
- o Par assignation ou déclaration au greffe devant le Juge de proximité
- o Par assignation en vertu de l'article L 19-2 devant le Président du Tribunal de grande instance statuant « comme en matière de référé »
- o Par assignation en référé provision devant le Président du Tribunal de grande instance statuant en référé
- o Par assignation devant le Tribunal de Grande Instance (droit commun),
- o Par la présentation d'une requête afin d'injonction de payer au Président du Tribunal d'instance .

Mise à jour 16/09/2015 : Par l'utilisation de la procédure simplifiée de recouvrement des petites créances, créée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite loi Macron (ci-dessous)

La juridiction compétente géographiquement (ratione loci) est toujours celle de la situation de l'immeuble. Il en est ainsi par dérogation propre au statut de la copropriété, notamment pour la procédure d'injonction de payer (art. D 60) qui est normalement portée devant le tribunal du domicile du défendeur.

Les principes de l'arrêté Novelli du 19 Mars 2010.

L'arrêté porte sur les tâches courantes qui doivent être prises en charge par le syndic dans son contrat de base.

C'est un arrêt de jurisprudence (cass. civ. 1re du 19.6.13, n° 12-19.405) qui a donné lieu au texte : Il définit les prestations comprises dans le forfait des syndics, la Cour avait estimé que des tâches telles que la réception du conseil syndical par le syndic aux heures ouvrables, l'envoi de relances ou d'injonctions de payer ou encore l'opposition et l'inscription du privilège spécial de la copropriété en cas de mutation de lots sont des prestations particulières pouvant, dès lors, donner lieu à rémunération. (Voir annexe)

La loi Alur



La loi Alur, promulguée le 24 mars 2014 dernier et entrée en vigueur officiellement le 27 mars, a cherché à trouver des terrains d'entente dans les relations entre copropriétaires et syndic afin d'améliorer le fonctionnement des copropriétés.

Cette loi reprend certains points de la loi du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, qui régit les professions immobilières et celle du 10 juillet 1965, qui régit la copropriété.

Les mesures phares qui sont à retenir sont

- **Le renforcement des conditions d'exercice des professions immobilières,**
- **L'obligation d'ouvrir un compte séparé** est établi avec la loi ALUR et depuis le 24 mars 2015. Cette obligation ne s'impose toutefois qu'aux copropriétés de plus de 15 lots. Pour les petites copropriétés, le choix d'un compte séparé est soumis au vote à la majorité absolue en assemblée générale. Dans tous les cas, les copropriétaires peuvent choisir la banque en assemblée générale, à la majorité absolue également.
- **La modification des règles de prise de décision en assemblée générale pour la réalisation de travaux,** création d'un fonds de travaux obligatoire, traitement des copropriétés en difficulté...
- La loi ALUR impose à l'ensemble des copropriétaires **la souscription d'une assurance en responsabilité civile,** ainsi qu'à la copropriété.

- A compter du 1er janvier 2017, **la loi ALUR impose à toutes les copropriétés de disposer d'un fonds de travaux**. Ce fonds a pour but d'anticiper le financement de futurs travaux, notamment ceux destinés à la rénovation énergétique. Il sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant minimal sera équivalent à au moins 5 % du budget prévisionnel de la copropriété.

Des dérogations sont prévues par la loi :

- o Les immeubles neufs de moins de 5 ans
- o Les immeubles dont le Diagnostic Technique Global n'aura révélé aucuns travaux nécessaires dans les 10 ans à venir
- o Les copropriétés de moins de 10 lots si, et seulement si, une dérogation est votée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

- Toutes les copropriétés devront se prononcer **sur la réalisation d'un diagnostic technique global à partir du 1er janvier 2017**. Cette mesure sera soumise au vote en assemblée générale, à la majorité simple.

- **Les convocations aux assemblées générales, notifications, mises en demeure, et autres documents officiels peuvent des faire par voie électronique**

- La mise en place d'un portail internet est obligatoire sauf décisions contraire de l'AG

- **La réforme du contrat et des honoraires du syndic** : Les syndicats sont souvent les plus ciblés par des copropriétaires mécontents ou des associations de consommateurs qui critiquent souvent leur manque de transparence, leurs pratiques abusives, notamment en matière d'honoraires. La loi Alur prévoit un certain nombre de mesures qui seront ultérieurement abordées dans le cours.

- ...

Cette liste est loin d'être exhaustive. Il est absolument nécessaire que chaque apprenant se rende sur le site du gouvernement pour prendre connaissance de l'intégralité de la loi et de ses dispositions qui n'entreront en vigueur que progressivement.

Loi macron du 7 août 2015 : Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Cette loi sera entièrement lue par les étudiants sur le site du gouvernement.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, parue au Journal Officiel du 7 août 2015, dite « loi Macron », est venue modifier certaines dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Obligation de mise en concurrence :

Le conseil syndical a l'obligation de mettre en concurrence son syndic tous les 3 ans son syndic et non plus chaque année comme le prévoyait la loi ALUR . L'obligation de mise en concurrence ne s'appliquera que tous les trois ans, et le conseil syndical aura, la possibilité, sous réserve d'un vote préalable de l'assemblée générale à la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents (majorité de l'article 25 de la loi), d'être dispensé de procéder à cette mise en concurrence systématique.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 déclare :

«**Tous les trois ans**, le conseil syndical procède à **une mise en concurrence** de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Cependant l'article précise : Toutefois, le conseil syndical **est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée** à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire **décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger**. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée».

L'article 88 de la loi Macron : convocation d'une AG pour désignation d'un nouveau syndic.

Il est venu modifier les articles 17 et 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Il permet à tout copropriétaire de convoquer une AG afin de désigner un nouveau syndic si la copropriété en est dépourvue. Il n'y a plus besoin de recourir systématiquement au Président du tribunal de Grande Instance et nommer un administrateur provisoire qui gère la copropriété en attendant la nouvelle nomination.

Le fonds de travaux

Il est obligatoire dès le 1er janvier pour envisager le financement des éventuels travaux à réaliser. La cotisation est fixée à 5% du budget prévisionnel. La copropriété doit avoir 5 ans d'existence. Les copropriétaires de moins de 10 lots peuvent échapper à cette demande.

La fibre optique :

Tous les immeubles neufs après 2016 doivent être raccordés à la fibre optique. Pour les autres copropriétés les membres peuvent donner mandat au syndic de se renseigner sur la possibilité de la faire. La question sera alors à l'ordre du jour.

La procédure simplifiée de recouvrement des charges

Parfois la copropriété peut être bloquée dans son fonctionnement par des copropriétaires qui ne règlent pas leurs appels de fonds.

Ainsi, pour recouvrer ces sommes (souvent minimes), le syndic jusques là avait à engager une procédure « **classique** » de recouvrement, mise en demeure, saisine du juge... etc. qui semblait souvent démesurée en rapport au montant de la créance.

Pour pallier cette difficulté, le législateur a introduit **l'article 1244-4** dans le **Code civil**, nouveauté de la Loi Macron, qui laisse la possibilité au syndic de récupérer ces petites créances, à moindres frais, sachant que **cette nouvelle procédure n'est pas obligatoire et qu'elle ne s'impose pas au syndic.**

L'article 208 de la loi a introduit **un nouvel article 1244-4 dans le Code civil qui déclare :**

« Une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances peut être mise en œuvre par **un huissier de justice à la demande du créancier** pour le paiement d'une créance ayant une **cause contractuelle** ou résultant d'une obligation de caractère statutaire et inférieure à un **montant défini par décret en Conseil d'État.**

Cette procédure se déroule dans **un délai d'un mois à compter de l'envoi par l'huissier d'une lettre recommandée** avec demande d'avis de réception invitant le débiteur à participer à cette procédure. L'accord du débiteur, constaté par l'huissier, suspend la prescription. L'huissier qui a reçu **l'accord du créancier et du débiteur** sur le montant et les modalités du paiement délivre, sans autre formalité, un **titre exécutoire.** »

Quels sont les immeubles soumis à la copropriété

Les immeubles entrant dans le champ de la copropriété sont régis par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application.

Article 27 de la loi Modifié par loi n°94-624 du 21 juillet 1994 - art. 35 JORF 24 juillet 1994
Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Le statut s'applique dès que 3 conditions sont remplies :

- Plusieurs copropriétaires
- Une division de la propriété
- Des parties privatives et des parties communes

2 LES IMMEUBLES HORS DU CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

- Tous les immeubles ne peuvent se voir appliquer les règles indiquées. Ainsi l'article L 111-1 du code de la construction et de l'habitation déclare : « Sont interdites : – qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 . C'est-à-dire ne répondant pas aux normes de logement décent.

- Les immeubles en cours de construction sauf si un bâtiment est achevé.

- Les divisions en locaux inadaptés visées dans le même article du code de la construction : sont interdites ... toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprise dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante .

3 LES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Le sujet a déjà été abordé en première année et dans différentes matières. Il a fait l'objet d'un devoir. Ici seront reprises les règles et définitions essentielles.

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. **C'est la loi de référence. Elle a été modifiée ultérieurement par de nombreux textes juridiques. Vérifiez toujours les éventuelles modifications.**

La loi « régit 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 parties communes. »

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

« 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. »

- Article 1 :

La présente loi régit 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 parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

- Article 2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

- Article 3

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 :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

- Article 4

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi. (...)

- Article 7

Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

PARTIE COMMUNE OU PARTIE PRIVATIVE ?

COMMENT LES DIFFÉRENCIER ?

LES PARTIES COMMUNES

Propriété de tous les copropriétaires
Destinées à l'usage collectif.

- Toiture, charpente, murs
- Ascenseurs, escaliers, couloirs
- Entrées, jardins
- Planchers, fondations
- Chauffage central
- Canalisations, tuyauterie
- Vide-ordures, local poubelle, local à vélos

ATTENTION !

Peuvent être considérées comme des parties communes les canalisations privatives lorsqu'elles sont encastrées dans les dalles ou dans tout autre élément de structure du bâtiment, (et selon la lecture du règlement de copropriété).

LES PARTIES PRIVATIVES

Réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

- Parquets, dallages et autres revêtements de sol
- Plafonds
- Cloisons intérieures (hors murs porteurs)
- Portes intérieures, portes palières
- Placards et penderies

ATTENTION !

Balcons, terrasses, jardins... sont le plus souvent considérés comme des « parties communes à usage exclusif ».



Ces exemples restent indicatifs : sur le plan juridique, **c'est le règlement de la copropriété qui détermine ce qui est commun et ce qui est privatif.**

Site proapril.

4 LES COPROPRIÉTÉS VERTICALES ET HORIZONTALES

Les copropriétés horizontales et verticales sont régies par les mêmes textes. Leur différence réside dans le bâti et la configuration. Leur appellation vient d'une géométrie dans l'espace appliquée aux bâtiments.

La copropriété horizontale correspond à une ou plusieurs constructions sur un terrain commun, divisé en zones de jouissance qui porte sur la partie de terrain correspondant à l'implantation de sa maison individuelle, (alors que le terrain d'assiette de l'ensemble demeure commun). Les propriétaires possèdent donc les maisons et non le sol qui est régi par le règlement de la copropriété. Les parties communes de la collectivité horizontale sont gérées selon le principe des quotes-parts, avec le paiement de charges. La copropriété horizontale est spécialement conçue pour régir un ensemble de maisons individuelles. Ce type de copropriété est né autour des années 1960 notamment pour éviter les règles des lotissements ou indivisions foncières.



ATTENTION :

Une copropriété horizontale n'est pas un ensemble de pavillons individuels, où chacun forme une entité de propriété (le possesseur détient à la fois le sol de la parcelle et la construction). Elle se distingue également d'un lotissement pour lequel le sol a été divisé en parcelles et viabilisé et où la vente a concerné à la fois le sol et la maison ; le terrain, contrairement à ce qui concerne une copropriété horizontale, appartient au

propriétaire du pavillon, fait l'objet d'une appropriation privative. Dans un lotissement la gestion collective ne s'applique qu'aux équipements communs.

La copropriété verticale correspond à un immeuble collectif divisé en appartements, le tout sur la verticalité. Il s'agit d'un immeuble, qui par définition comporte plusieurs étages, avec une forme d'empilement des lots les uns au-dessus des autres selon les étages. C'est la forme de copropriété la plus courante. Cela résulte de l'époque du boom immobilier et industriel. Des tours et de grands ensembles ont été construits un peu partout dans les banlieues des grands centres urbains. Cette approche n'a pas été totalement maîtrisée et la ville aujourd'hui en souffre davantage qu'elle n'en profite. Ci-contre les quartiers de Marseille.



Organisation : La copropriété verticale se divise, la majeure partie du temps, en lots appartenant à différents copropriétaires. Un ou plusieurs lots peuvent appartenir au même copropriétaire. S'il s'agit d'un copropriétaire résident, il vit lui-même dans son appartement. S'il s'agit d'un copropriétaire bailleur, il loue l'appartement. Le logement en lui-même est une partie privative. Une cave au sous-sol ou une place de parking peut venir s'y ajouter.

Toutes les autres parties de l'immeuble sont des parties communes, il s'agit notamment des couloirs, des escaliers, des ascenseurs, etc. A l'extérieur un jardin ou un parc peuvent appartenir à la copropriété, ou à un copropriétaire en rez-de-chaussée ou encore être intégré dans les parties communes.

S'il y a une laverie, un local pour les poubelles ou toute autre pièce du même genre, il s'agit également d'un usage collectif.

ATTENTION :

Les boîtes aux lettres, quant à elles, bien qu'elles soient placées dans les parties communes, appartiennent de manière privative aux copropriétaires.

Les critères de répartition

La loi du 10 juillet 1965 a posé un principe de répartition des charges entre copropriétaires :

Article 10 : Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par **les services collectifs et les éléments d'équipement** commun en fonction **de l'utilité** que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives **à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes** et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, **proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots**, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe **la quote-part afférente** à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 **distingue deux catégories de charges** de copropriété. Il sera donc nécessaire de se référer au règlement de copropriété pour déterminer la catégorie.

Les charges de conservation, d'entretien et d'administration couvrent les dépenses :

- De conservation : ravalements, réfection du gros œuvre, des canalisations, des couloirs, etc.
- D'entretien : produits d'entretien, rémunération des personnes chargées de l'entretien, frais de nettoyage et d'éclairage, entretien des espaces verts, etc.
- D'administration : primes d'assurances, honoraires du syndic, impôts et taxes, salaire du gardien, frais de procédure, etc.

Les charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs dites charges spéciales varient selon les immeubles. Il s'agit le plus souvent des dépenses liées aux raccordements collectifs audiovisuels (antenne de TV, câble, etc.), aux ascenseurs, au chauffage central, aux interphones et digicodes, aux gaines de vide-ordures, à la climatisation, etc. Elles englobent l'ensemble des dépenses, y compris les frais d'entretien et de réparation.

Les charges de copropriété dites générales, sont imputées à chaque lot en fonction du critère de proportionnalité – à chacun selon ses tantièmes de parties communes –, tandis que les charges dites spéciales, sont réparties selon le critère dit de l'utilité – à chacun selon l'utilité théorique de l'équipement considéré pour son lot.

Ces critères doivent en principe être traduits par le règlement de copropriété pour chaque immeuble concerné, dans le respect de la loi.

Lot de copropriété

Il faut ici se référer à l'état descriptif de division, obligatoire dans toute copropriété, qui est un document technique permettant de déterminer, localiser et identifier tous les lots. Chaque lot est numéroté, et une quote-part des parties communes est affectée à chacun d'entre eux. Cette quote-part s'exprime en tantièmes de copropriété. Les parties communes sont divisées en fractions égales (les tantièmes). A chaque lot correspond un certain nombre de ces tantièmes. La totalité des tantièmes correspondant à un lot constitue la quote-part des parties communes de ce lot. Pour la déterminer, les rédacteurs de l'état descriptif de division tiennent compte de la surface du lot, de sa localisation, de son étage, etc.

LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

Le règlement intérieur

La loi du 10 juillet 1965 : Article 8 Modifié par ORDONNANCE n°2014-1090 du 26 septembre 2014 - art. 1

I. - Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

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.

II. - Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est incluse dans les parties communes. Le règlement de copropriété des immeubles prévoit, dans des conditions définies par décret, les modalités selon lesquelles ces places de stationnement adaptées sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

NOTA : Conformément à l'article 18 de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction résultant de la présente ordonnance, est applicable respectivement aux logements et aux copropriétés des immeubles bâtis dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2015.

En pratique qui établit le règlement de copropriété ?

Il est établi par un géomètre expert qui se charge du découpage de l'immeuble et de l'identification précise de chaque lot. Intervient alors le notaire pour sa rédaction.

LE GÉOMÈTRE

C'est un professionnel chargé d'identifier, de délimiter, de mesurer, d'évaluer la propriété immobilière publique ou privée, bâtie ou non, tant à la surface qu'en sous-sol, ainsi que les travaux qu'on y exécute et qui organise son enregistrement et celui des droits réels attachés (extrait des statuts de la Fédération internationale des Géomètres (FIG). Il a de surcroît des compétences juridiques qui lui permettent de définir la consistance de l'immeuble en copropriété . Il est ainsi habilité à rédiger un état descriptif de division. »

LE NOTAIRE

Officier Public ministériel, le notaire va rédiger le règlement de copropriété, à partir de l'état descriptif. Tous les éléments relatifs à la destination de l'immeuble, à l'administration des parties communes et à la répartition des charges seront visés. Il enregistrera le règlement de copropriété et l'état descriptif au service de publicité foncière. Cette démarche est indispensable pour le rendre opposable aux tiers et toutes modifications ultérieures suivront la même démarche.

Parenthèse : Depuis la loi de 1965 plusieurs dispositions sont venues compléter et renforcer l'information à destination des copropriétaires.

o La loi SRU

o La loi grenelle II- ENE du 12 juillet 2010 qui a rendu obligatoire l'élaboration du DPE

o La loi ALUR du 24 Mars 2014

Contenu et régime juridique

Le règlement de copropriété est un document obligatoire qui définit les règles de fonctionnement d'un immeuble et qui précise les droits et les obligations des copropriétaires. Il s'agit d'un document écrit qui détermine l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble sur un plan pratique et juridique. Il s'impose aux locataires et aux copropriétaires de l'immeuble.

Le syndic est responsable de son application.

Le règlement de copropriété fixe les règles de vie au sein de l'immeuble :

- Les conditions de jouissance des parties privatives
- Les conditions d'utilisation des parties communes
- La destination de l'immeuble (usage professionnel ou usage mixte, limites éventuelles à certaines activités).

Sur un plan juridique le règlement de copropriété détermine l'organisation de la copropriété :

- la répartition des charges entre copropriétaires et la méthode de calcul pour établir les quotes-parts de chacun,
- les règles relatives à l'administration des parties communes,
- l'état descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot de copropriété par numéro suivi des informations relatives à chacun d'eux. Celui-ci peut cependant être indépendant .

Que ce soit **le propriétaire ou le locataire**, chaque occupant doit avoir une copie du règlement. La remise du règlement de copropriété **est obligatoire** en cas de vente ou de location d'un appartement. **Le service de la publicité foncière** peut le fournir en cas de difficulté. Le règlement de copropriété peut être modifié avec l'accord des copropriétaires à l'issue d'un vote en assemblée générale, il doit faire alors l'objet d'un nouvel enregistrement. La loi SRU insiste sur l'obligation d'enregistrer toutes les modifications ultérieures au dépôt initial.

C'est le syndic qui assure l'exécution du règlement de copropriété. En cas de non-respect des règles, une lettre de mise en demeure sera envoyée à tout copropriétaire qui contrevient au règlement de copropriété, de le respecter. En cas de trouble manifestement illicite (prostitution), le syndic peut engager directement **un référé** devant le tribunal de grande instance (TGI).

A NOTER : que si la personne qui enfreint le règlement de copropriété est locataire, la responsabilité du copropriétaire-bailleur peut être engagée s'il n'agit pas pour faire cesser les troubles

En cas de violation du règlement de copropriété, le tribunal de grande instance peut être saisi par :

- Le syndicat des copropriétaires,
- Le syndic s'il y est autorisé par une décision de l'assemblée générale à la majorité simple,
- N'importe quel copropriétaire.

Dans tous les cas, un constat d'huissier est nécessaire pour faire constater l'infraction au règlement de copropriété.

Etat descriptif de division (EDD)

(Révisions)

Il s'agit d'un **document technique obligatoire** réalisé par un géomètre ou un notaire. Il **détermine, mesure, localise et identifie tous les lots** (partie privative et quote-part de partie commune). Il est soit intégré au règlement de copropriété soit annexé. Chaque lot est numéroté, et une quote-part des parties communes est affectée à chacun d'entre eux. Chaque lot se voit attribué un numéro d'identification. Doit apparaître également la description et la situation du lot dans le bâtiment (bâtiment, étage, etc), sa consistance (type de logement, équipement, etc.).

Cette quote-part s'exprime en tantièmes de copropriété. Les parties communes sont fractionnées en tantièmes et à chaque lot correspond un certain nombre de ces tantièmes.

Pour affecter les tantièmes de parties communes, les rédacteurs de l'état descriptif de division tiennent compte de la consistance, de la superficie et de la situation du lot (nature du lot, localisation, hauteur sous plafond, etc.)

1 LES AUTRES DOCUMENTS

Le carnet d'entretien.

Il s'agit d'un document dont l'utilité est double : d'abord informer les nouveaux acquéreurs : le carnet d'entretien procure en effet une information préalable au futur acquéreur pour qu'il dispose d'une connaissance complète du bien à acquérir.

L'acquéreur doit pouvoir acheter un immeuble où sont possibles ou envisagés :

- De possibles travaux (réfection de couverture, équipements techniques, désordres structurels) ;
- D'éventuelles procédures judiciaires en cours ou à venir ;
- La présence d'amiante, plomb ou termites autant d'indications impliquant des dépenses non négligeables.



D'autre part c'est un outil de gestion qui doit servir de base à la mise en place d'un plan prévisionnel de travaux du syndicat. Le carnet d'entretien est donné comme le " carnet de santé " technique de la copropriété.

Il se présente sous forme d'un document synthétique qui classe les événements importants et les informations pratiques concernant le bâti et les équipements.

Sont recensés :

- Les informations qui permettent d'identifier l'immeuble (adresse, identité du syndicat, les contrats d'assurances et leur date d'échéance, etc.).
- La liste des travaux importants avec mention de l'année de leur réalisation, du nom des entreprises qui les ont faits ;
- La référence des contrats d'assurance " dommages-ouvrage " souscrits pour ces travaux dont la garantie est en cours ;
- Les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que leur date d'échéance (exemple : l'ascenseur) ;
- L'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale. Et l'identité des entreprises qui sont pressenties.
- Le décret prévoit que sur décision de l'assemblée générale, il puisse contenir des informations complémentaires relatives à la construction de l'immeuble ou aux études techniques.

Après l'article 45 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 45-1 ainsi rédigé :

« Art. 45-1. - Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndicat, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Informations complémentaires

Le carnet d'entretien doit également mentionner toutes les informations complémentaires que les copropriétaires décident d'y faire figurer lors d'un vote en assemblée générale à la majorité simple.

Il peut notamment s'agir d'informations relatives :

- À la construction de l'immeuble,
- Aux études techniques réalisées.

Le carnet d'entretien est établi, détenu et mis à jour par le syndic de copropriété. Une copie du carnet d'entretien peut être remise par le syndic de copropriété à tout copropriétaire qui en fait la demande par tous moyens, aux frais de ce dernier. Le montant de ce service est libre et doit figurer au sein du contrat de syndic.

Si la copropriété comporte plusieurs bâtiments, un seul carnet d'entretien est prévu, mais le syndic doit y ouvrir un chapitre par bâtiment. En présence d'un ou plusieurs syndicats secondaires, le syndic doit établir et tenir à jour un carnet d'entretien pour chacun d'entre eux.

Le Diagnostic technique global : DTG.

La loi (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.

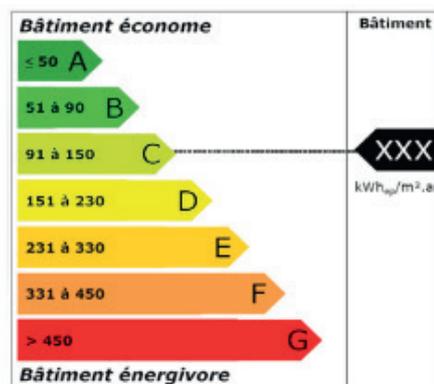
Le Diagnostic technique global (DTG) précise l'état de l'immeuble avec une projection sur les dix années à venir des éventuels travaux nécessaires à sa conservation et à son entretien.

Ce diagnostic doit être réalisé depuis le 1er janvier 2017.

- Dans tout immeuble de plus de dix ans mis en copropriété (CCH : L.731-4)
- Lorsque tout immeuble engagé dans une procédure pour insalubrité et pour lequel l'administration demande au syndic de produire le DTG.
- Lorsque l'assemblée générale l'autorise à la majorité simple, dans tout immeuble en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation (CCH : L.731-1).

Le DTG offre aux copropriétaires une photo instantanée de la santé de leur bien immobilier par :

- Une analyse de l'état apparent des parties et des équipements communs,
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires et une analyse des améliorations possibles
- Un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique.
- Une évaluation sommaire du coût et la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.



À savoir :

La réalisation du DTG est confiée à un tiers qui peut être une personne morale (ou groupement) ou personne physique disposant de compétences et diplômes fixés réglementairement.

Le contenu du DTG doit être présenté à la 1^{re} assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Si le diagnostic démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit sa réalisation :

- La question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux,
- Ainsi que les conditions générales de sa mise en œuvre.

Fiche synthétique

DÉFINITION

La fiche synthétique est destinée à informer les copropriétaires du fonctionnement de la copropriété et de l'état de l'immeuble.

La loi ALUR impose la réalisation par le syndic d'une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques de l'immeuble et de son bâti.

La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 est établie par le représentant légal de la copropriété. Les données qu'elle contient sont précisées par le Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016.