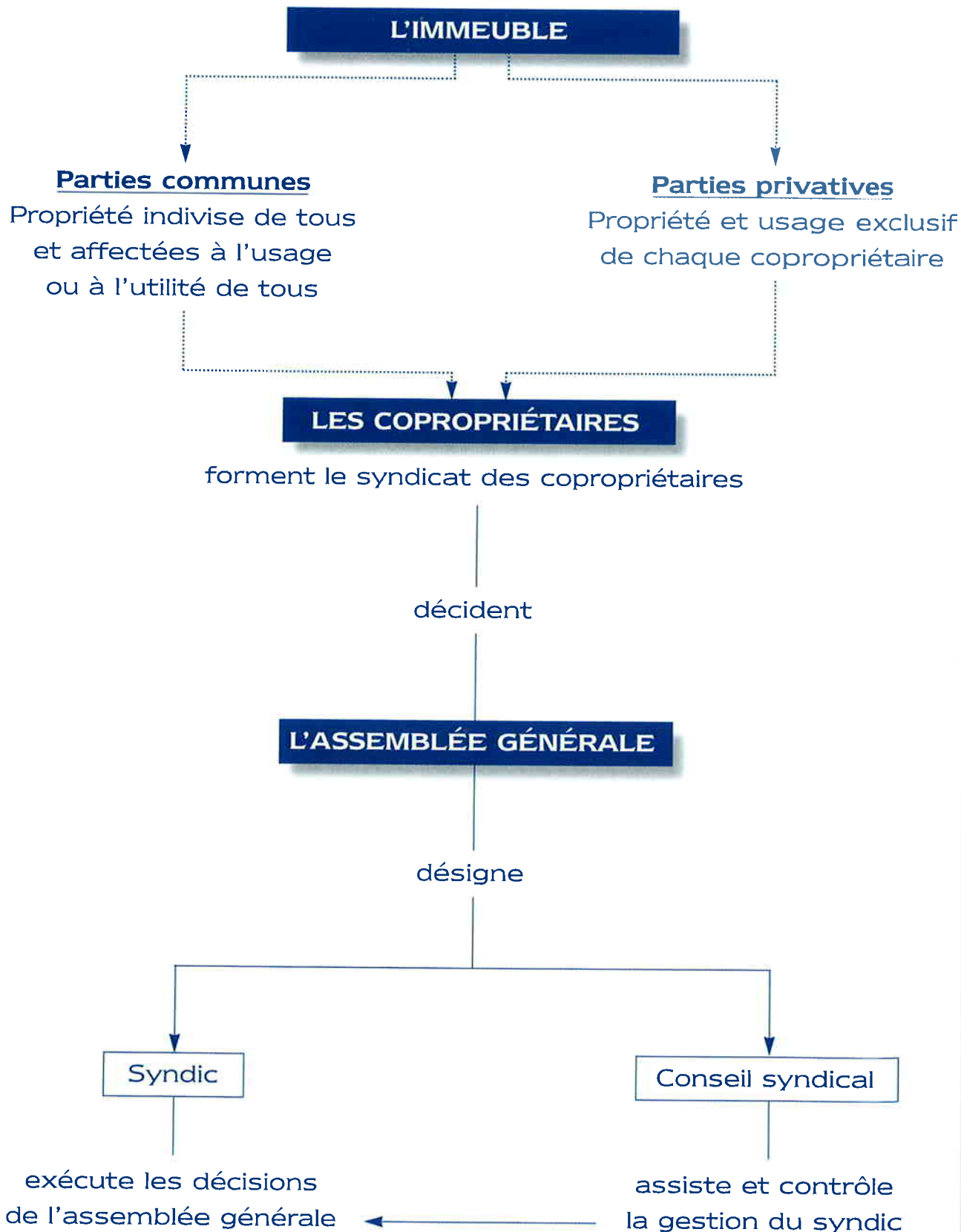


LE LIVRET DU COPROPRIETAIRE

COMMISSION
DE CONCERTATION
DE LA COPROPRIETE



COPROPRIÉTÉ : FONCTIONNEMENT



LES ORGANES DE LA COPROPRIETE

1 - LE COPROPRIETAIRE

Etre copropriétaire, c'est être « *propriétaire d'un lot* ».

La particularité du lot de copropriété est d'être composé de manière **indissociable** :

- d'un élément privatif : appartement, local commercial, garage, etc., réservé à l'usage exclusif d'un copropriétaire, (les parties privatives sont définies par le règlement de copropriété)

et

- d'une quote-part indivise des parties communes de l'immeuble (sol, cour, toiture, ascenseur, escalier, chauffage collectif, etc.). Les parties communes, c'est-à-dire les parties de bâtiment et de terrain affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, sont également déterminées par le règlement de copropriété.

La quote-part de propriété indivise des parties communes dont chaque copropriétaire est titulaire est exprimée en **tantièmes** (millièmes, 10 000^{èmes}, 100 000^{èmes}, etc.) et est évaluée en proportion de la **valeur de son lot** par rapport à la valeur de l'ensemble des autres lots de l'immeuble.

Elle est définie par l'**état descriptif de division**, document **technique** destiné à la publicité foncière et par le **règlement de copropriété**, document **contractuel** ayant valeur d'un **contrat** à l'égard de chaque copropriétaire.

Le règlement de copropriété peut être communiqué **avant la vente** à la demande de l'acquéreur et doit être remis **lors de la signature** de l'acte authentique chez le notaire.

2 - LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La **collectivité** des copropriétaires forme le syndicat des copropriétaires qui est doté de la **personnalité civile**.

Celui-ci a pour objet la **conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et des équipements communs**.

Il est, par ailleurs, **responsable** des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes et des équipements communs à charge d'exercer toutes actions ou recours contre les véritables auteurs des dommages qui peuvent ainsi être causés.

3 - L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

L'assemblée générale est l'**organe d'expression** du syndicat des copropriétaires. Elle est constituée de l'ensemble de ceux-ci. Elle a **seule le pouvoir de décider**.

Chaque copropriétaire détient **autant de voix qu'il possède de tantièmes** dans les parties communes de la copropriété.

Les modalités de vote : l'assemblée générale prend ses décisions à des **majorités** différentes selon l'importance des sujets évoqués :

• **majorité simple**, majorité des tantièmes présents et représentés ⁽¹⁾, notamment :

- acte **d'administration courante** (*par exemple : approbation des comptes*) ;

- travaux **d'entretien et de conservation** des parties communes. Ceux-ci constituent des travaux **nécessaires** au maintien en l'état de l'immeuble et leur décision doit donc être prise facilement.

• **majorité absolue**, majorité de tous les tantièmes ⁽²⁾, notamment :

- autorisation donnée à certains copropriétaires de réaliser **à leurs frais** des travaux **affectant les parties communes** ou l'**aspect extérieur de l'immeuble** (*par exemple : fermeture d'une loggia*) ;

- nomination du **syndic** et des **membres du conseil syndical**, révocation de ceux-ci ;

- modalités de réalisation des travaux rendus **obligatoires** ;

- travaux **d'économie d'énergie** amortissables en **moins de dix ans** ;

- travaux **d'installation d'antennes collectives** ou **d'un réseau câblé** ;

- etc.

• **double majorité**, majorité des copropriétaires en nombre représentant 2/3 des tantièmes ⁽³⁾, notamment :

- vente de parties communes ;

- travaux d'amélioration, bien qu'utiles à l'immeuble, ne sont pas indispensables à son maintien en bon état : ils lui apportent un **plus** ou un **mieux**.

Dans certains cas, la loi prévoit qu'une deuxième assemblée générale peut prendre des décisions à des conditions de majorité différentes ⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ article 24 de la loi du 10 juillet 1965

⁽²⁾ article 25 de la loi du 10 juillet 1965

⁽³⁾ article 26 de la loi du 10 juillet 1965

⁽⁴⁾ articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965