

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

C'est l'organisation de la propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans les éléments immobiliers communs.

Certaines parties de l'immeuble sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et destinées à l'usage de tous : toiture, murs, escaliers, couloirs, sols. Ce sont les parties communes. Elles sont administrées par l'ensemble des copropriétaires par des décisions prises en assemblée selon diverses règles de majorité. D'autres parties de l'immeuble appartiennent à chaque copropriétaire et sont réservées à son usage exclusif : par exemple les appartements. Ce sont les parties privatives.

Le droit de propriété de chaque copropriétaire sur ses parties privatives s'inscrit dans le cadre d'une organisation collective dont les règles s'imposent à lui, sans qu'il doive explicitement marquer son accord à ce sujet, et à laquelle il doit contribuer.

Tout immeuble ainsi divisé est obligatoirement soumis au régime de la copropriété organisé par les articles 577-3 du Code civil et suivants. Les groupes d'immeubles bâtis comprenant terrains, logements et installations communes, ainsi qu'éventuellement des maisons individuelles indépendantes, construites sur un même terrain, peuvent également être soumis au régime de la copropriété, si les propriétaires n'ont pas choisi un autre système de gestion.

La division en lots comprenant parties privatives et parties communes permet de distinguer le régime de la copropriété de celui de l'indivision. Un bien indivis appartient à plusieurs personnes mais sans qu'aucune d'entre elles ne possède de droit exclusif sur une partie du bien. Dans le cas de l'indivision, chacun est propriétaire d'un pourcentage du bien et non d'un lot déterminé.

La répartition entre les parties privatives et communes de votre copropriété est fixée par votre acte de base. Vous avez dû recevoir une copie de celui-ci lors de l'achat de votre bien. Si vous l'avez perdu, n'hésitez pas à contacter votre syndic.

Statuts, acte de base, règlement de copropriété, de quoi s'agit-il ?

► L'acte de base est l'acte authentique qui décrit l'ensemble de l'immeuble, des parties communes et privatives ainsi que les quotes-parts des parties communes affectées aux différentes parties privatives ;

► Le règlement de copropriété est également un acte authentique qui précise les règles de fonctionnement de la copropriété. Il reprend la description des droits et obligations des copropriétaires, les règles relatives aux modalités de convocation, à la nomination du syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat, la période annuelle d'une durée de 15 jours pendant laquelle l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires aura nécessairement lieu...

► Le règlement d'ordre intérieur est un acte adopté généralement sous seing privé qui fixe les règles de vie en copropriété telles que celles relatives au bruit ou à l'occupation des parties communes ou privatives ;

► On entend par statuts l'acte de base et le règlement de copropriété.

Qui fait quoi ?

► L'association des copropriétaires

Constituée de l'ensemble des copropriétaires sans exception

Elle administre les parties communes ; elle assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Dotée de la personnalité juridique, l'association des copropriétaires a des droits et obligations : elle peut voir, par exemple, sa responsabilité engagée. L'association se réunit en assemblée générale au moins une fois par an ; c'est cette réunion qui permet aux copropriétaires de s'exprimer et de prendre toute décision utile, par leurs votes. Il est indispensable et dans l'intérêt de chaque copropriétaire d'y participer.

► Le syndic

Mandataire et organe de la copropriété

Il gère l'immeuble au nom des copropriétaires en exécutant ou en faisant exécuter les décisions prises par l'assemblée générale. Il est le seul à administrer les fonds et tient la comptabilité de l'association des copropriétaires selon les règles spécifiques à la copropriété.

Il est responsable devant l'association des copropriétaires de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée. Il conseille, assiste, informe les copropriétaires et gère le personnel de l'association des copropriétaires. Il peut être professionnel ou non professionnel (copropriétaire assumant la fonction de syndic).

► Le conseil de copropriété

Composé de membres choisis parmi les copropriétaires

Il est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Il fait la liaison entre les copropriétaires et le syndic, mais ne dispose d'aucun pouvoir de décision sauf mandat spécial reçu de l'assemblée des copropriétaires.

! Ses membres sont choisis obligatoirement parmi les copropriétaires. La fonction de membre du conseil de copropriété n'est pas rémunérée.

! Dans toute copropriété de moins de vingt appartements, la constitution d'un conseil de copropriété n'est pas obligatoire. L'assemblée générale des copropriétaires peut malgré tout décider de sa création et de sa composition à la majorité des trois quarts des voix.

! Le conseil est élu, membre par membre, par l'assemblée générale à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le conseil de copropriété désigne son président parmi ses membres.

C'est le règlement de copropriété ou, à défaut, l'assemblée générale qui fixe l'organisation et le fonctionnement du conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété doit rendre compte de sa mission chaque année devant l'assemblée générale.

► Le commissaire aux comptes

Élu par l'assemblée générale

Il est chargé de vérifier le caractère complet et correct des comptes préparés et présentés par le syndic. Ses obligations et compétences sont définies par le règlement de copropriété. Idéalement, il établira un rapport écrit synthétisant ses conclusions. Il veille à préciser en fin de rapport s'il recommande ou non l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

Même s'il s'agit habituellement d'un copropriétaire, cela n'est en aucun cas une obligation.

Comme le syndic, il peut être professionnel ou non.