

LA COPROPRIETE : mode d'emploi

Qu'est-ce qu'une Copropriété ?

Vous partagez la propriété d'un immeuble avec d'autres ? Alors cela veut dire que vous êtes copropriétaire. Cela vous donne des droits mais aussi des obligations à respecter.

Le statut de la copropriété régit tout immeuble bâti et est soumis obligatoirement à **la loi du 10 juillet 1965**, modifiée par la loi du 24 juillet 1994, la loi du 3 juin 1994, la loi du 13 décembre 2000 et leurs décrets d'application respectifs du 17 mars 1967, du 30 mars 1995 et du 28 mai 2004.

En copropriété, la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots. Chaque lot comprend une partie privative et une quote-part des parties communes. **Les parties communes** sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et sont destinées à l'usage de tous (Par exemple : les escaliers, les couloirs, les locaux à vélos, l'ascenseur, les planchers et murs porteurs, la façade et la toiture, ...). D'autres parties de l'immeuble appartiennent à chaque copropriétaire et sont réservées à son usage exclusif. Ce sont **les parties privatives** (Par exemple : les appartements, les caves, le revêtement de sol, les fenêtres et balcons des appartements, ...).

L'organisation de la copropriété :

Toutes les copropriétés reposent sur une organisation précise, composée d'un syndicat de copropriété, d'un syndic et d'un conseil syndical. Un règlement de copropriété fixe l'organisation du fonctionnement du syndicat.

Le syndicat est constitué de l'ensemble des copropriétaires sans exception. Le syndicat administre les parties communes, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Doté d'une capacité juridique, il peut voir à ce titre sa responsabilité engagée. Le syndicat se réunit en assemblée générale au moins une fois par an. C'est l'assemblée qui permet aux copropriétaires de s'exprimer et de prendre toute décision utile, par un vote. Les décisions du syndicat sont exécutées par le syndic.

Le syndic, représentant et mandataire du syndicat, gère l'immeuble au nom des copropriétaires. Il est responsable devant eux de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée. Il est le conseil de la copropriété et assiste et informe les copropriétaires. Il peut être professionnel ou bénévole. Un syndic professionnel doit obligatoirement avoir une carte délivrée par la Préfecture de son domicile attestant de sa qualité de syndic. Sans cette carte, renouvelable tous les ans, il ne peut exercer ses fonctions.

Le conseil syndical est composé de membres choisis parmi les copropriétaires lors d'un vote en assemblée générale des copropriétaires. Organe obligatoire de la copropriété, il a un rôle essentiellement consultatif. Il fait la liaison entre les copropriétaires et le syndic. Il est chargé d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et la comptabilité du syndicat. Il doit également être consulté par le syndic en vue de recevoir son avis consultatif avant de signer un marché de travaux ou un contrat dont le montant dépasse une somme fixée par l'assemblée générale. Le conseil syndical donne également son avis sur le budget prévisionnel et sur toutes questions dont il se saisit lui-même.

Le règlement de copropriété est le seul document contractuel et obligatoire organisant la vie du syndicat. Il précise les droits et obligations de chaque occupant et doit être remis par le notaire ou le vendeur à tout nouvel acquéreur au moment de l'acquisition. Le règlement de copropriété s'impose à tous les occupants, qu'ils soient copropriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit.

Il comprend :

- La détermination des parties communes et des parties privatives.
- Les conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes.
- La détermination et la répartition des charges de la copropriété.
- Les règles relatives à l'administration, à l'organisation et au fonctionnement de la copropriété.

Le règlement est complété par **l'état descriptif de division** qui identifie chaque lot de copropriété en précisant la part des tantièmes que ce lot représente au sein de l'immeuble.