

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

La **copropriété** est définie 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.

Le terme d'immeuble s'entend au sens large et recouvre aussi bien les immeubles eux-mêmes que les maisons (domaine en copropriété par exemple).

Les personnes copropriétaires peuvent être des personnes physiques comme des personnes morales.

Des parties privatives et des parties communes

Dans une copropriété, il convient de distinguer les parties privatives des parties communes. Chaque lot de copropriété est constitué d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire qui en a également l'usage exclusif. Ainsi, les pièces d'un appartement situé dans un immeuble en copropriété sont la propriété exclusive du copropriétaire et les autres copropriétaires de l'immeuble ne sont pas autorisés à y entrer librement. Il en est de même pour les autres locaux privatifs comme les box, les caves, ...

Le [règlement de copropriété](#) détermine les conditions d'utilisation des parties privatives, c'est-à-dire leur usage : usage exclusif d'habitation, usage mixte (habitation et professionnel), multi usage (habitation, professionnel, commercial).

A contrario, les parties communes de la copropriété sont à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux seulement. D'après l'article 3 de la loi du 10 juillet 65 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, « 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 afférentes qui traversent des locaux privatifs,
- les coffres, gaines et têtes de cheminées,
- les locaux des services communs,
- les passages et corridors.

En résumé, les parties communes sont celles qui présentent une utilité pour l'ensemble des copropriétaires ou pour plusieurs d'entre eux.

Le règlement de copropriété (voir ci-dessous) peut attribuer à un ou des copropriétaires l'usage exclusif d'une partie commune : par exemple, le jardin devant un appartement situé en rez-de-chaussée. Ce jardin reste une partie commune, mais à usage privé, et les frais d'entretien et de réparation de cette partie commune à usage privatif restent à la charge de la copropriété, sauf si le règlement de copropriété prévoit autrement.

Pour respecter la répartition des charges avec le locataire, découvrez la gestion locative en ligne pour les particuliers.

[Tester gratuitement](#)

Un règlement de copropriété

Le [règlement de copropriété](#), aussi appelé règlement intérieur, est LE document de référence d'une copropriété. Il fixe les règles de vie de la copropriété, détermine les droits et les obligations des copropriétaires. Il organise donc la vie de la copropriété.

Le règlement intérieur indique la répartition des lots, les conditions d'utilisation des parties communes et des parties privatives, la répartition des charges et la méthode de calcul de la répartition des [charges entre les copropriétaires](#).

Un état descriptif de division

L'état descriptif de division est le second document essentiel constitutif d'une copropriété. Il peut être inclus dans le règlement intérieur ou faire l'objet d'un document annexe.

L'état descriptif de division établit un inventaire détaillé des lots de la copropriété dans le cadre de la publicité foncière. Le notaire de la copropriété le fait publier à la conservation des hypothèques.

Chaque lot privatif est répertorié, numéroté, localisé, décrit et l'usage du lot est indiqué. Figure aussi dans ce document la répartition des tantièmes de copropriété, cette quote-part étant déterminée lors de la création de la copropriété en fonction de la surface de chacun des lots.

Exemples :

Lot n° 1 : appartement de 3 pièces, situé au 1er étage du bâtiment, porte gauche, et comprenant 1 pièce principale, 2 chambres, une salle de bains, des toilettes indépendantes, un balcon, une entrée, 2 penderies. A ce lot est attaché une quote-part de parties communes à hauteur de 2 524 / 10 000 ème

Lot n° 2 : local à usage commercial, situé au rez-de-chaussée du bâtiment et comprenant une boutique avec vitrine, une arrière-boutique et une réserve. A ce lot est attaché une quote-part des parties communes à hauteur de 3 207 / 10 000 ème

Lot n° ... etc

Total : 10 000 / 10 000 ème

Un carnet d'entretien de l'immeuble

Le carnet d'entretien de l'immeuble est obligatoire depuis 2010. Il permet d'assurer le suivi des contrats d'entretien et de maintenance de l'immeuble et des [travaux](#) importants qui ont été effectués comme un ravalement des façades, le remplacement d'un ascenseur, ...).

Il est tenu par le syndic et doit être mis à disposition de tout acquéreur potentiel d'un lot de la copropriété. Car ce carnet d'entretien a été rendu obligatoire essentiellement pour eux qui sont extérieurs à la copropriété.

Un syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires ou syndicat de copropriété est constitué par l'ensemble des copropriétaires : chaque copropriétaire est un membre de droit du syndicat et le syndicat est constitué automatiquement, sans formalités. Il y a des copropriétaires dès lors qu'il y a copropriété et il ya syndicat de copropriétaires dès lors qu'il y a des copropriétaires.

Le syndicat est souvent confondu avec le syndic qui est en fait le représentant légal du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est un organe de contrôle, d'assistance et de consultation : il assure l'administration et la conservation de l'immeuble par l'intermédiaire du syndic. C'est aussi lui qui établit et modifie le règlement intérieur. Il peut également agir en justice.

Le syndicat des copropriétaires se réunit en [assemblée générale](#) pour prendre ses décisions qui seront exécutées par le syndic à qui est confiée la gestion de la copropriété.

L'assemblée générale du syndicat de copropriétaires

L'assemblée générale des copropriétaires est la réunion de tous les copropriétaires (c'est-à-dire le syndicat de copropriété) devant permettre de prendre les décisions importantes et nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. L'assemblée générale nomme le conseil syndical et le syndic, elle se réunit au moins une fois par an.

Un conseil syndical

Le conseil syndical est composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale des copropriétaires. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion et sa comptabilité (contrôle du budget, de la répartition des charges notamment). Il doit obligatoirement être consulté par le syndic pour la réalisation de [travaux](#) urgents.

C'est également le lien entre le syndic et les copropriétaires.

Le conseil syndical n'a pas de personnalité juridique et n'a donc pas de pouvoir de décision. Il ne peut pas non plus agir en justice.

Un syndic de copropriété

Le syndic de copropriété est mandaté par le syndicat des copropriétaires qu'il représente. Il assure la gestion courante de la copropriété et exécute les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires. Il tient la comptabilité du syndicat qu'il conseille, assiste et informe. Il est également en charge du carnet d'entretien.

Le syndic peut être bénévole (c'est-à-dire constitué de copropriétaires volontaires non rémunérés) ou professionnel.