

Copropriété

Définition et fonctionnement

Objectifs

- Comprendre les enjeux, les droits et les obligations
- Définir clairement la copropriété et ses spécificités juridiques.
- Expliquer le fonctionnement pratique et les acteurs impliqués.
- Identifier les droits et devoirs des copropriétaires.
- Aborder les aspects financiers, les travaux et la gestion quotidienne.

Sommaire

1. Introduction à la copropriété
2. Définition et cadre légal
3. Les acteurs de la copropriété
4. Fonctionnement juridique et financier
5. Gestion pratique et outils
6. Études de cas
7. Conclusion et ressources

1

Introduction à la copropriété

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

- **Définition :**

Organisation juridique où plusieurs personnes (copropriétaires) détiennent des lots dans un immeuble ou un ensemble immobilier.

- **Base légale :**

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (statut de la copropriété).

- **Exemples :**

- Immeuble d'habitation.
- Lotissement de maisons individuelles.
- Résidence avec espaces communs (piscine, jardin).

Pourquoi la copropriété ?

- **Avantages :**
 - Accès à la propriété à moindre coût
 - Partage des charges et responsabilités
- **Inconvénients:**
 - Contraintes collectives (règlement, décisions en AG)
 - Risque de conflits entre copropriétaires (bruits, charges, travaux)

2

Définition et cadre légal

Les parties privatives vs communes

- **Parties privatives :**

Les parties privatives sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un seul titulaire de lot

- **Parties communes:**

Les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires ou au moins de plusieurs d'entre eux

Parties privatives	Parties communes
Appartement, cave, parking	Toiture, escaliers, ascenseurs
Usage exclusif	Usage partagé
Entretien à la charge du copropriétaire	Entretien à la charge de tous

Le règlement de copropriété

- **Document obligatoire :**

Définit les droits et obligations de chacun

- **Contenu typique:**

- Description des lots.
- Règles d'usage des parties communes.
- Répartition des charges.

- **Où le trouver ?**

- Fournis par le syndic ou le notaire lors de l'achat.
- Obligation légale : Doit être respecté par tous

- **Modification :**

Votée en Assemblée Générale (AG). Le vote peut être à la majorité simple (art. 24), absolue (art. 25) ou à double majorité, **voire unanimité** (art. 26 de la loi de 1965), selon la nature des modifications.

La loi du 10 Juillet 1965

- **Contexte:**

Premier texte encadrant la copropriété en France

- **Principes clés:**

- **Indivisibilité** : Les parties communes ne peuvent être divisées.
- **Liberté vs contraintes** : Chaque copropriétaire peut user de son lot comme il l'entend, **sans nuire aux autres**.

3

Les acteurs de la copropriété

Les copropriétaires

- **Droits**

Ce sont toutes les personnes possédant un lot dans la copropriété

- Usage exclusif de leur lot.
- Participation aux décisions (vote en AG).

- **Obligations**

Païement des **charges de copropriété**.

Respect du **règlement de copropriété**.

- **Cas particulier**

Copropriétaire **bailleur** (loueur) vs **occupant**.

Focus copropriétaires : vos droits et obligations

- **Vos droits**

- Utiliser votre lot **librement** (dans le respect du règlement).
- **Voter en AG** pour les décisions importantes.

- **Vos obligations**

- **Payer vos charges** à date (sinon, majorations possibles).
- **Respecter le règlement** (ex : ne pas stationner dans le garage commun).

Le syndic de copropriété

- **Rôle**

- Gestion **administrative** (convocation des AG, rédaction des PV).
- Gestion **financière** (budget, appels de charges, comptabilité).
- Gestion **technique** (entretien, travaux).

- **Type de syndic**

- **Professionnel** (rémunéré).
- **Non professionnel ou Bénévole** (Généralement pour des petites copropriétés).

Le Conseil syndical

- **Composition**

- Précisée généralement dans le règlement de copropriété. Ils sont élus pour une durée pouvant aller jusqu'à 3 ans.

- **Rôle**

- Assister le syndic
- Contrôler le syndic
- Préparer les AG

Focus Conseils syndicaux : Votre role et missions

- **Composition**

- Précisée généralement dans le règlement de copropriété. Ils sont élus pour une durée pouvant aller jusqu'à 3 ans.

- **Rôle**

- **Assister le syndic** : consiste à participer activement à la sécurisation de la gestion du syndic, en l'éclairant, en l'aidant à préparer ses décisions, en examinant les documents, en formulant des avis et en assurant une liaison régulière entre le syndic et les copropriétaires.
- **Contrôler le syndic** : Vérifier les comptes, les factures, les devis
- **Préparer les AG** : Proposer l'ordre du jour, expliquer les points techniques.
- **Représenter les copropriétaires** : Être leur porte-voix auprès du syndic.

L'Assemblée Générale

- **Fréquence**
 - Au moins 1 fois par an (obligatoire).
- **Ordre du jour**
 - Fixé par le syndic et le conseil syndical.
- **Majorités**
 - Simple (art. 24) : Ex. Travaux d'entretien.
 - Absolue (art. 25) : Ex. Modification du règlement.
 - Double (art. 26) : Ex. Travaux affectant la structure.
 - Unanimité (art. 26) : touchant les droits des copropriétaires

Les prestataires externes

- **Gardien/Concierge :**
 - Accueil, nettoyage, petites réparations.
- **Entreprises de maintenance :**
 - Ascenseurs, chauffage, électricité.
- **Entreprises d'entretien et petites réparations :**
 - Sur tous les corps de métier touchant la copropriété.

4

Fonctionnement juridique et financier

Les Charges de copropriété

- **Définition :**

Dépenses nécessaires au fonctionnement de l'immeuble.

- **Répartition :**

- Calculée selon les **tantièmes** (quote-part de chaque lot dans les parties communes).
- **2 types de charges :**
 - **Générales** (nettoyage, assurance).
 - **Spéciales** (ascenseur, chauffage collectif).

Le budget prévisionnel

- **Élaboration :**

Par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

- **Contenu :**

- **Les recettes** : les charges appelées.
- **Les dépenses** : entretien, salaires, travaux

- **Exemple**

Poste	Budget 2026
Nettoyage	12 000 €
Assurance	5 000 €
Électricité communes	3 000 €

Focus copropriétaires : comment lire votre appel de charges ?

- **Que contient un appel de charges ?**
 - **Détail des dépenses** : Nettoyage, assurance, travaux, etc.
 - **Votre quote-part** : Montant à payer (en € et en %).

Exemple concret :

Votre appel de charges indique :

- Charges générales : 200 € (pour l'entretien).
- Charges spéciales (ascenseur) : 50 € (si votre lot est desservi).
- **Total à payer : 250 €.**"*

Que faire si vous ne comprenez pas ?

- Demander un éclaircissement au **syndic** ou au **CS**.
- Consulter le **budget prévisionnel** (disponible en annexe de la convocation d'AG).

Focus Conseillers Syndicaux : comment verifier le budget?

- **Points à vérifier :**
 - **Cohérence** : Les recettes couvrent-elles les dépenses ?
 - **Comparaison** : Le budget 2026 est-il similaire à celui de 2025 ?
 - **Fonds de travaux** : Est-il alimenté comme prévu par la loi ?
- **Outils :**
 - **Tableau Excel 1** : Suivre les dépenses mois par mois.
 - **Tableau Excel 2** : Suivre les annexes comptables (évolutions par rapport aux années antérieures et anticiper pour les budgets prévisionnels).

Le Fonds de travaux

- **Obligation légale :**

Fonds de travaux obligatoire pour les copropriétés de +10 ans. Minimum 5% du budget prévisionnel, ou 2,5% du montant des travaux du PPT.

- **Utilisation :**

- Financement des gros travaux (toiture, ravalement).
- Éviter les appels de fonds exceptionnels.

Les dettes et les impayés de charges

- **Que se passe-t-il si un copropriétaire ne paie pas ?**
 - Le syndic envoie une **mise en demeure**.
 - Si pas de paiement, **action en justice** possible.
- **Responsabilité:**
 - **Collective** si un copropriétaire ne paie pas ses charges, les autres peuvent être sollicités.
- **Procédure :**
 - Mise en œuvre par le syndic.
 - Saisine du **tribunal judiciaire** si nécessaire.

Les travaux en copropriété

- **Types de travaux :**
 - **Obligatoires** : Sécurité, accessibilité (ex : mise aux normes des ascenseurs).
 - **Facultatifs** : Amélioration (ex : isolation thermique).
- **Processus :**
 1. Étude technique et devis.
 2. Vote en AG (majorité requise selon le type de travaux).
 3. Appel d'offres et choix des entreprises.

Les litiges en copropriété

- **Causes courantes :**
 - Non-paiement des charges.
 - Non-respect du règlement (bruit, usage des parties communes).
 - Désaccord sur des travaux.
- **Solutions :**
 - **Dialogue** : essayer de régler le litige à l'amiable
 - **Médiation** : (via un médiateur agréé).
 - **Tribunal judiciaire** : (en dernier recours).

L'assurance en copropriété

- **Assurance multirisque immeuble :**
 - Souscrite par le syndic au nom de la copropriété.
 - Couvre les **parties communes**.
- **Assurance individuelle :**
 - Obligatoire pour chaque copropriétaire (responsabilité civile, dégâts des eaux).

La vente d'un lot en copropriété

- **Obligations du vendeur :**
 - Fournir un **état daté** (document résumant la situation financière et juridique du lot).
 - Diagnostics immobiliers (DPE, plomb, amiante, etc.).
- **Droit de préemption :**
 - Il arrive que parfois que le syndic puisse, dans certains cas, racheter le lot en priorité.

5

Gestion pratique et outils

La Gestion quotidienne

- **Maintenance :**
 - Nettoyage des parties communes.
 - Vérification des équipements (chauffage, ascenseurs).
- **Entretien et petites réparations :**
 - Entretien normal de la résidence
 - Petites réparations de tous types permettant de maintenir la copropriété en état.
- **Sécurité :**
 - Contrôle des accès.
 - Respect des normes (détecteurs de fumée, extincteurs).

Les outils numériques

- **Logiciels de gestion :**
 - Afin de gérer plus efficacement et plus rapidement de nombreux outils numériques ont été développés pour exercer la fonction de syndic dans de meilleures conditions avec pour fonctionnalités : Comptabilité, convocation d'AG, suivi des travaux, etc. Certains grands groupes de syndic mettent en place des plateformes de vote en ligne de manière à permettre aux copropriétaires de voter à distance pour les AG.
 - A l'ACC Sud-Ouest, nous avons aussi développé des outils numériques pour vous aider dans la gestion. Certains de ces outils sont à disposition sur le site d'autres le seront bientôt.

La transition écologique

- **Obligations légales :**
 - **DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) :** Obligatoire pour la vente ou la location.
 - **Rénovation énergétique :** Interdiction de louer les passoires thermiques (classe F ou G) à partir de 2028.
- **Aides financières :**
 - **MaPrimeRénov' Copro :** Subvention pour les travaux d'isolation ou de chauffage.
 - **CEE :**
 - **Locales :**

Les copropriétés en difficulté

Signes d'alerte :

- Déséquilibre financier (dettes, impayés).
- Conflits récurrents entre copropriétaires.
- Manque d'entretien des parties communes.

Solutions :

- **Plan de sauvegarde** : Établir un plan de redressement financier.
- **Administrateur provisoire** : Nommé par le tribunal pour gérer la copropriété.

Les spécificités des petites copropriétés

- **Avantages :**
 - Gestion plus simple et conviviale.
 - Moins de charges (pas de syndic professionnel obligatoire).
- **Défis :**
 - Difficulté à trouver des prestataires pour de petits volumes.
 - Risque de déséquilibre si un copropriétaire ne participe pas.

6

Études de cas

Cas pratique 1 : Répartition des charges

Situation :

Immeuble de 20 lots avec un ascenseur.

Répartition :

Charges générales : réparties entre tous les lots

Charges spéciales (ascenseur) : Réparties entre les lots desservis.

Cas pratique 2 : Organisation d'une AG

Objectif :

Voter des travaux de ravalement de façade (coût : 50 000 €).

Étapes :

1. Convocation envoyée 21 jours avant avec ensemble des devis.
2. Présentation des devis en AG.
3. Vote à l'article 24

Cas pratique 3 : Résolution d'un litige

Situation :

Un copropriétaire utilise la cave commune comme entrepôt de son local commercial.

Solution :

- **Mise en demeure** par le syndic.
- **Médiation** si le copropriétaire refuse de faire cesser le litige
- **Saisine du tribunal** pour faire cesser l'usage illicite.

7

Conclusion et ressources

Récapitulatif : 5 points clés

1. La copropriété est encadrée par la **loi de 1965** et le **règlement de copropriété**.
2. Les **charges** sont réparties selon les **tantièmes**.
3. Les **décisions importantes** (travaux, modification du règlement) nécessitent une **majorité qualifiée** en AG.
4. Le **syndic** et le **conseil syndical** jouent un rôle central dans la gestion.
5. La **transition écologique** et la **gestion financière** sont des enjeux majeurs.

QUESTIONS - REPONSES



Retrouvez ce document en téléchargement en vous connectant à votre espace adhérent

Merci pour votre attention

L'ACC Sud-Ouest et les autres associations régionales sont à votre disposition pour vous assister dans vos démarches



• 05 57 22 87 36



• contact@accsudouest.org



• www.accsudouest.org

