



Tous droits réservés

DROIT DES BIENS

Séance 8 - Présentation de la copropriété des immeubles bâtis.

I.	Le syndicat des copropriétaires.....	3
A)	L'établissement du règlement de copropriété.....	4
B)	La conservation et l'amélioration de l'immeuble	4
C)	Les actions en justice.....	4
II.	Le syndic de copropriété	5
III.	Le conseil syndical.....	5

La copropriété est régie par la **loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** ainsi que le décret d'application **n° 67-223 du 17 mars 1967**. Ils définissent le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'**article 1 de la loi du 10 juillet 1965** dispose que :

« I - La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

II.-A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :

1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat. ».

L'**article 1 de la loi du 10 juillet 1965** encadre la copropriété des immeubles bâtis. Afin que la loi s'applique, il faut être en présence de plusieurs conditions cumulatives.

- Premièrement, il faut être en présence d'un immeuble. La copropriété ne s'applique pas aux meubles. Les immeubles sont ceux visés expressément à l'**article 518 du Code civil**.

- Deuxièmement, ces immeubles doivent avoir été bâtis. En effet, un simple terrain vague ne saurait rentrer dans le champ d'application de la **loi du 10 juillet 1965**.
- Troisièmement, la propriété de ces immeubles doit être répartie entre plusieurs copropriétaires. Ces immeubles doivent être divisés en lot de copropriété. Ce dernier comprend une partie privative et une partie commune.

Dès lors que toutes ces conditions sont remplies, il est nécessaire de rappeler qu'il est possible de déroger à l'application de cette loi par convention. En effet, **l'article 1, II** dispose que : « À défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable ».

La copropriété des immeubles bâtis fait intervenir plusieurs organes. En effet, pour que le fonctionnement de la copropriété se déroule correctement, il est nécessaire que plusieurs structures aient des missions spécifiques et attribuées par la loi.

Avant de rentrer dans le fonctionnement de la copropriété (séance 9), nous présenterons les différents acteurs tel que le syndicat des copropriétaires (I), puis le syndic de copropriété (II) et enfin le conseil syndical (III).

I. Le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires est obligatoire dès lors que la loi de du 10 juillet 1965 s'applique et sauf convention contraire. En effet, ce dernier rassemble l'ensemble des copropriétaires qui détiennent un lot afin de préserver leurs intérêts (**art. 14 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 en son article 11 défini et encadre la constitution du syndicat des copropriétaires**).

À travers cet article, il est possible d'établir les trois principales missions attribuées au syndicat des copropriétaires :

A) L'établissement du règlement de copropriété

Premièrement, il est en charge d'établir le règlement de copropriété ou de le modifier. En effet, chaque copropriétaire détient un lot qui lui donne le droit et l'obligation de participer au règlement de copropriété à travers la mise en place de l'assemblée générale des copropriétaires.

Conformément à l'**article 22 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 en son article 14** : « I.-Le règlement de copropriété détermine, dans le respect des dispositions de la présente loi, les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales ».

B) La conservation et l'amélioration de l'immeuble

Deuxièmement, il est en charge de la conservation et de l'amélioration de l'immeuble. En effet, chaque copropriétaire peut et doit conserver ou améliorer l'immeuble pour lequel il détient un lot. Il doit également administrer les parties communes. Cela signifie qu'il doit prendre les décisions relatives aux parties communes qui s'imposent et contribuer aux charges d'amélioration et d'entretien (**art. 10 de la loi du 10 juillet 1965**).

C) Les actions en justice

Enfin, le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par l'usage des parties communes.

L'**article 15 de la loi du 10 juillet 1965** détermine les modalités d'action en justice par le syndicat des copropriétaires ou un copropriétaire seul. De plus, cet article donne également le pouvoir au président du conseil syndical d'agir en justice en cas d'inaction du syndic.

Le syndicat des copropriétaires est un organe important du droit de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, chaque copropriétaire constitue le syndicat de copropriété.

De plus, le syndicat veille à l'usage, la jouissance, l'amélioration et à la conservation de la copropriété.

Enfin, dès lors qu'un dommage est causé au sein de la copropriété et concernant les parties communes, il existe des modalités d'actions judiciaires tant pour le syndicat que pour un seul des copropriétaires.

II. Le syndic de copropriété

L'**article 18 de la loi du 10 juillet 1965** encadre les missions du syndic de copropriété.

Le syndic de copropriété est un organe indépendant qui veille à l'exécution des décisions prises en assemblées générales par le syndicat des copropriétaires.

Il détient **un pouvoir de représentation** du syndicat des copropriétaires relatives aux actions en justices qui pourraient être intentées.

Il veille **également à la conservation de l'immeuble**, à son entretien et peut même procéder aux travaux en cas d'urgence sans l'accord du syndicat des copropriétaires.

Il établit, gère et archive le budget du syndicat des copropriétaires.

Cependant, s'il est fait état par le syndicat des copropriétaires d'un manquement « grave » à ses obligations, le contrat liant le syndicat des copropriétaires et le syndic peut être résilié.

III. Le conseil syndical

Le dernier organe composant la copropriété des immeubles bâtis est le conseil syndical. Pour résumer, le syndicat du copropriétaire prend des décisions relatives à l'intérêt des copropriétaires concernant le règlement de copropriété ou l'amélioration et la conservation de l'immeuble. Le syndic de copropriété exécute les décisions prises en assemblée générale et veille au budget et à l'administration du syndicat des copropriétaires. Enfin le conseil syndical, comme son appellation l'indique est organe

consultatif. En effet, il détient une mission d'assistance auprès du syndicat des copropriétaires et de contrôle du syndic de copropriété.

Sa nomination n'est pas obligatoire. En ce sens, l'**article 21 de la loi du 10 juillet 1965**.

À retenir : Le droit de la copropriété des immeubles bâtis a été créé par **la loi du 10 juillet 1965**.

Il ne s'applique qu'à certaines conditions : un immeuble, bâti et composé d'au moins deux propriétaires appelés « copropriétaires » détenant un lot de copropriété.

De plus, les copropriétaires peuvent décider d'écarter l'application de la **loi du 10 juillet 1965** s'ils établissent une convention et qu'ils mettent : « en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable ».

Si les copropriétaires n'effectuent pas de convention en ce sens, alors le droit de la copropriété des immeubles bâtis s'applique.

La **loi du 10 juillet 1965** prévoit que trois organes travaillent de concert pour entretenir la vie de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires (composé des copropriétaires des lots) prend les décisions en assemblée générale concernant l'administration de la copropriété.

Le syndic de copropriété exécute les décisions du syndicat des copropriétaires, veille au budget et conserve les archives administratives et juridiques du syndicat des copropriétaires.

Enfin, le conseil syndical détient une mission d'assistance concernant le syndicat des copropriétaires et une mission de contrôle vis-à-vis du syndic de copropriété.

