

## **Copropriété**

La copropriété des immeubles est régie par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.

### **Le syndic**

Le syndic est obligatoire ; il gère et représente la copropriété.

Il est désigné en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires (et non pas seulement à la majorité des copropriétaires présents).

Dans le cas où cette majorité ne peut être réunie, mais si la proposition a recueilli au moins le tiers des voix, il peut être procédé immédiatement à un deuxième vote à la majorité réduite des présents ou représentés.

Si la copropriété est dépourvue de syndic, faute d'une nomination régulière par exemple, le Tribunal peut être saisi afin d'en désigner un ou, selon les cas (ainsi la démission du syndic), nommer un administrateur provisoire.

### **Contestation d'assemblée générale**

Lorsqu'un copropriétaire conteste les décisions d'une assemblée générale, il doit saisir le Tribunal de grande instance dans un délai strict de deux mois suivant la notification de l'assemblée générale.

Le syndic est assigné "ès qualité" de représentant de la copropriété.

### **Vote : conditions de majorité**

En principe, les décisions de l'assemblée générale sont prises par la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Dans certains cas, les décisions ne peuvent être adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (et non pas seulement de ceux qui sont présents) : par exemple autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes, installation d'une antenne collective ou de compteurs d'eau froide divisionnaires, ou à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix : ainsi des actes d'acquisition immobilière.

### **Participation aux charges**

La participation aux charges est en principe proportionnelle à la quote part due par chacun dans la copropriété.

Il existe néanmoins une distinction quant à la nature de ces charges :

- les parties communes et les frais de conservation, d'entretien, et d'administration : chacun doit

participer.

- les services collectifs et éléments d'équipement commun (par exemple ascenseurs , chauffage, antenne de télévision) : la participation est alors limitée en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

La distinction n'est pas toujours aisée ; en cas de litige, ce sont les tribunaux qui donnent la solution.

Ainsi par exemple un escalier est-il une partie commune et les frais afférents à son entretien sont une charge à laquelle chacun devra participer (réfection des marches, peinture, nettoyage ...), même les copropriétaires qui ne l'empruntent pas (par exemple parce qu'ils se trouvent dans un autre bâtiment).

En revanche, le remplacement du tapis d'escalier sera à la charge exclusive des copropriétaires qui en ont l'utilité car il s'agit d'un élément d'équipement commun : le même copropriétaire habitant le bâtiment sur rue pourra prétendre ne pas participer au remplacement du tapis de l'escalier du bâtiment en fond de cour.

De même, l'ascenseur ne présente aucune utilité pour le propriétaire d'un lot situé au rez-d-chaussée.

Parmi les charges communes, il peut encore exister une distinction : celle des charges communes spéciales.

Il s'agit des situations dans lesquelles la copropriété comporte plusieurs bâtiments.

Il peut alors exister des charges générales à toute la copropriété et des charges communes particulières propres à chaque bâtiment.

Dérogeant à la règle générale selon laquelle chaque copropriétaire est tenu de participer à l'ensemble des charges communes à hauteur de sa quote-part dans toute la copropriété, les copropriétaires dans un bâtiment participent seuls à hauteur de leur quote-part relatives dans ce bâtiment.

Il s'agit là de parties communes spéciales, ou particulières. Seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote.

Les parties communes spéciales doivent être définies par le règlement de copropriété ou résulter de la création d'un syndicat secondaire.