

GUIDE PRATIQUE DU COPROPRIÉTAIRE
Tout comprendre sur la copropriété, de A à Z
Un guide accessible pour les non-initiés



Philippe BOURE
Cabinet Niximmo
Docteur en Droit
Mars 2026

 **Ce guide est fait pour vous si :** vous venez d'acheter un appartement, vous habitez en copropriété depuis des années sans vraiment comprendre comment ça fonctionne, ou vous souhaitez simplement mieux connaître vos droits et obligations.

 **Avertissement :** Ce guide constitue une information générale. Pour toute situation particulière, consultez un avocat spécialisé.

AVANT-PROPOS

Vous venez d'acheter votre premier appartement. Félicitations ! Mais voilà que l'on vous parle de « tantièmes », de « syndicat des copropriétaires », d'« assemblée générale », de « parties communes », de « charges »... Vous vous sentez perdu ? C'est tout à fait normal.

La copropriété est un univers avec ses propres règles, son propre vocabulaire, ses propres institutions. Pour beaucoup de nouveaux propriétaires, c'est un véritable choc culturel. On achète un appartement en pensant être enfin « chez soi », libre de faire ce que l'on veut, et l'on découvre que l'on fait partie d'une communauté avec des droits, mais aussi des obligations.

Ce guide a été conçu pour vous accompagner pas à pas dans la découverte de cet univers. Nous avons volontairement choisi un langage simple, des exemples concrets, des illustrations pratiques. Pas de jargon inutile, pas de formules absconses. Juste l'essentiel, expliqué clairement.

Au fil de ces pages, vous découvrirez ce qu'est vraiment la copropriété, comment elle est organisée, qui fait quoi, quels sont vos droits, quelles sont vos obligations, comment se déroule une assemblée générale, comment sont calculées vos charges, et que faire en cas de conflit.

Bonne lecture !

Table des matières

PARTIE 1 – COMPRENDRE LA COPROPRIÉTÉ	10
Chapitre 1 : Qu'est-ce que la copropriété ?	10
1.1 – Une image pour commencer.....	10
1.2 – La définition juridique simplifiée	10
1.3 – Depuis quand existe la copropriété ?.....	10
1.4 – Combien y a-t-il de copropriétés en France ?	10
1.5 – La copropriété s'applique-t-elle à tous les immeubles ?	10
Chapitre 2 : Les parties de l'immeuble : à qui appartient quoi ?	11
2.1 – Les parties privatives : votre espace à vous.....	11
2.2 – Les parties communes : l'espace de tous	11
2.3 – Les parties communes spéciales	11
2.4 – Les parties communes à usage privatif.....	11
2.5 – Comment savoir ce qui est commun ou privatif ?.....	11
Chapitre 3 : Le règlement de copropriété : la « constitution » de votre immeuble	12
3.1 – Qu'est-ce que le règlement de copropriété ?	12
3.2 – Que contient le règlement de copropriété ?	12
3.3 – La destination de l'immeuble : une notion clé	12
3.4 – Les clauses d'habitation bourgeoise	12
3.5 – Le règlement de copropriété s'impose à tous.....	12
3.6 – Comment modifier le règlement de copropriété ?	12
Chapitre 4 : Les tantièmes : comprendre votre quote-part	13
4.1 – Qu'est-ce que les tantièmes ?	13
4.2 – Comment sont calculés les tantièmes ?	13
4.3 – Les différentes catégories de tantièmes	13
4.4 – Puis-je contester mes tantièmes ?	13
PARTIE 2 – LES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ	14
Chapitre 5 : Le syndicat des copropriétaires	14
5.1 – Une personne morale qui regroupe tous les copropriétaires.....	14
5.2 – Quel est le rôle du syndicat ?	14
5.3 – Le syndicat peut agir en justice	14

5.4 – Le syndicat est responsable des dommages causés par les parties communes	14
Chapitre 6 : Le syndic : votre gestionnaire	15
6.1 – Qui est le syndic ?	15
6.2 – Quelles sont les missions du syndic ?	15
6.3 – Le syndic est-il contrôlé ?	15
6.4 – Comment choisir un bon syndic ?	15
6.5 – Peut-on changer de syndic ?	15
Chapitre 7 : Le conseil syndical : vos représentants élus	16
7.1 – Qu'est-ce que le conseil syndical ?	16
7.2 – Quel est le rôle du conseil syndical ?	16
7.3 – Pourquoi s'impliquer dans le conseil syndical ?	16
7.4 – Comment devenir membre du conseil syndical ?	16
Chapitre 8 : Les copropriétaires : vos droits et obligations	17
8.1 – Vos droits en tant que copropriétaire	17
8.2 – Vos obligations en tant que copropriétaire	17
PARTIE 3 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	18
Chapitre 9 : Qu'est-ce qu'une assemblée générale ?	18
9.1 – L'assemblée générale : le parlement de votre copropriété	18
9.2 – L'assemblée générale ordinaire	18
9.3 – L'assemblée générale extraordinaire	18
Chapitre 10 : Comment se prépare une assemblée générale ?	18
10.1 – La convocation : votre invitation officielle	18
10.2 – L'ordre du jour : le programme de la réunion	18
10.3 – Comment faire inscrire un sujet à l'ordre du jour ?	18
10.4 – Que faire si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée ?	18
Chapitre 11 : Comment se déroule une assemblée générale ?	19
11.1 – L'ouverture de la séance	19
11.2 – Le déroulement des votes	19
11.3 – Le procès-verbal	19
Chapitre 12 : Les différentes majorités de vote	19
12.1 – Pourquoi plusieurs majorités ?	19

12.2 – La majorité simple (article 24)	19
12.3 – La majorité absolue (article 25)	19
12.4 – La passerelle entre l'article 25 et l'article 24	20
12.5 – La double majorité (article 26).....	20
12.6 – L'unanimité	20
Chapitre 13 : Après l'assemblée générale	21
13.1 – La notification du procès-verbal.....	21
13.2 – L'exécution des décisions	21
13.3 – Contester une décision d'assemblée générale.....	21
13.4 – Les décisions qui ne peuvent jamais être contestées	21
PARTIE 4 – LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ	22
Chapitre 14 : Qu'est-ce que les charges de copropriété ?	22
14.1 – Une contribution obligatoire aux dépenses communes.....	22
14.2 – À quoi servent les charges ?	22
14.3 – Les charges générales et les charges spéciales	22
Chapitre 15 : Comment sont calculées vos charges ?	22
15.1 – Le budget prévisionnel.....	22
15.2 – Les appels de fonds.....	22
15.3 – La régularisation annuelle des charges.....	23
15.4 – Les charges exceptionnelles	23
Chapitre 16 : Comment sont réparties les charges ?	23
16.1 – Le principe de répartition	23
16.2 – La notion d'utilité.....	23
16.3 – Peut-on contester la répartition des charges ?	23
Chapitre 17 : Que faire si vous ne pouvez pas payer vos charges ?	24
17.1 – Ne pas ignorer le problème	24
17.2 – Contactez votre syndic rapidement	24
17.3 – La procédure en cas d'impayés	24
17.4 – La prescription des charges impayées.....	24
17.5 – Les aides disponibles	24
PARTIE 5 – LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ.....	25
Chapitre 18 : Les travaux dans votre appartement.....	25

18.1 – Vous êtes libre... dans certaines limites	25
18.2 – Les travaux qui nécessitent une autorisation	25
18.3 – Les sanctions en cas de travaux non autorisés	25
18.4 – Les travaux d'accessibilité	25
Chapitre 19 : Les travaux sur les parties communes	25
19.1 – Le principe : l'assemblée générale décide	25
19.2 – Les différentes catégories de travaux sur parties communes	25
19.3 – Qui paie les travaux sur parties communes ?	26
19.4 – Le fonds travaux : une épargne collective obligatoire	26
Chapitre 20 : Les travaux d'urgence	26
20.1 – Le syndic peut agir seul en cas d'urgence	26
20.2 – Les obligations du syndic après les travaux d'urgence	26
20.3 – Les limites du pouvoir d'urgence du syndic	26
Chapitre 21 : La rénovation énergétique.....	27
21.1 – Un enjeu majeur pour les copropriétés	27
21.2 – Le DPE collectif	27
21.3 – Le plan pluriannuel de travaux (PPT)	27
21.4 – Les aides financières pour la rénovation énergétique	27
PARTIE 6 – LA VIE QUOTIDIENNE EN COPROPRIÉTÉ.....	28
Chapitre 22 : Le règlement intérieur et les règles de vie	28
22.1 – Le règlement intérieur : les règles du quotidien	28
22.2 – Les règles de base de la vie en copropriété	28
22.3 – Les animaux de compagnie en copropriété.....	28
Chapitre 23 : Les nuisances et conflits entre voisins.....	29
23.1 – Les troubles de voisinage les plus fréquents	29
23.2 – Que faire en cas de nuisance ?.....	29
23.3 – Les dégâts des eaux : une situation fréquente.....	29
Chapitre 24 : La location de votre appartement.....	29
24.1 – Vous pouvez louer votre appartement	29
24.2 – Vos obligations vis-à-vis de la copropriété	30
24.3 – La location meublée touristique (Airbnb) : attention aux règles.....	30
24.4 – L'interdiction de louer les logements classés G.....	30

Chapitre 25 : La vente de votre appartement	30
25.1 – Informer l'acheteur de la situation de la copropriété	30
25.2 – Les documents à remettre à l'acheteur	30
25.3 – Le pré-état daté et l'état daté	31
25.4 – Les charges dues lors de la vente	31
PARTIE 7 – LES CONFLITS ET LES RECOURS	32
Chapitre 26 : Les conflits les plus fréquents.....	32
26.1 – Les conflits entre copropriétaires	32
26.2 – Les conflits avec le syndic.....	32
26.3 – Les conflits avec le syndicat des copropriétaires	32
Chapitre 27 : Comment résoudre un conflit à l'amiable ?.....	32
27.1 – Privilégiez toujours le dialogue	32
27.2 – La médiation	32
27.3 – La mise en demeure	33
27.4 – La saisine du conseil syndical	33
27.5 – L'assemblée générale comme lieu de résolution.....	33
Chapitre 28 : Quand et comment saisir la justice ?.....	33
28.1 – La juridiction compétente	33
28.2 – Les délais de recours à respecter absolument.....	33
28.3 – Faut-il un avocat ?	34
28.4 – L'assurance protection juridique	34
28.5 – L'aide juridictionnelle	34
PARTIE 8 – LA COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ.....	35
Chapitre 29 : Quand une copropriété va mal	35
29.1 – Les signes d'une copropriété en difficulté	35
29.2 – Les conséquences pour les copropriétaires	35
29.3 – Les dispositifs d'alerte précoce.....	35
Chapitre 30 : Les solutions pour redresser une copropriété	35
30.1 – Les solutions internes.....	35
30.2 – L'administrateur provisoire : une solution judiciaire	36
30.3 – Les dispositifs publics d'aide aux copropriétés dégradées	36
30.4 – La dissolution du syndicat des copropriétaires	36

CONCLUSION GÉNÉRALE.....	37
Tableau de bord du copropriétaire.....	38
Glossaire complet du copropriétaire	38
Les ressources utiles	40

PARTIE 1 – COMPRENDRE LA COPROPRIÉTÉ

Chapitre 1 : Qu'est-ce que la copropriété ?

1.1 – Une image pour commencer

Imaginez un immeuble de 10 appartements. Chacun des 10 propriétaires est chez lui dans son appartement. Mais l'entrée, l'escalier, l'ascenseur, le toit, les canalisations... tout cela appartient à tout le monde en même temps. Comment gérer ces espaces partagés ? Comment décider des travaux ? Qui paie quoi ? C'est précisément pour répondre à ces questions que le législateur a créé le régime juridique de la copropriété.

1.2 – La définition juridique simplifiée

La copropriété, c'est le régime juridique qui s'applique à un immeuble bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Chaque propriétaire possède une partie qui lui appartient en propre (son appartement, sa cave, son parking — les **parties privatives**) et une quote-part des espaces partagés (l'entrée, les escaliers, le toit — les **parties communes**).

1.3 – Depuis quand existe la copropriété ?

Le régime de la copropriété est régi en France par la **loi du 10 juillet 1965**, complétée par le **décret du 17 mars 1967**. Ces textes ont été modifiés à de nombreuses reprises, notamment par les lois ALUR (2014), ELAN (2018), et plus récemment par les lois de 2025 et 2026.

1.4 – Combien y a-t-il de copropriétés en France ?

La France compte environ **10 millions de logements** en copropriété, soit près d'un logement sur quatre. La copropriété est donc un mode de vie très répandu, qui concerne des millions de Français.

1.5 – La copropriété s'applique-t-elle à tous les immeubles ?

Non. Elle s'applique obligatoirement dès lors qu'un immeuble bâti appartient à au moins deux propriétaires différents. Elle peut concerner des immeubles d'habitation, des immeubles mixtes, des immeubles de bureaux ou des résidences de tourisme. En revanche, elle ne s'applique pas aux maisons individuelles (sauf si elles sont groupées dans une résidence avec des espaces communs).

Chapitre 2 : Les parties de l'immeuble : à qui appartient quoi ?

2.1 – Les parties privatives : votre espace à vous

Les **parties privatives** sont les espaces réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire : votre appartement, votre cave, votre parking, votre balcon ou terrasse. Dans votre appartement, vous êtes chez vous. Vous pouvez décorer, aménager, rénover comme vous le souhaitez... dans certaines limites.

2.2 – Les parties communes : l'espace de tous

Les **parties communes** appartiennent à l'ensemble des copropriétaires. On y trouve notamment :

- **Extérieures** : le sol, les cours, jardins, voies d'accès ;
- **Intérieures** : hall d'entrée, couloirs, paliers, escaliers, ascenseur, caves communes, locaux poubelles ;
- **Structurelles** : toit, murs porteurs, fondations, façades ;
- **Équipements** : canalisations communes, chauffage collectif, antenne collective, boîtes aux lettres.

2.3 – Les parties communes spéciales

Certaines parties communes n'appartiennent pas à tous les copropriétaires, mais seulement à certains d'entre eux. Par exemple, dans un immeuble composé de deux bâtiments A et B, l'escalier du bâtiment A n'appartient qu'aux copropriétaires du bâtiment A. Les décisions les concernant sont en principe prises par les seuls copropriétaires concernés.

2.4 – Les parties communes à usage privatif

Ce sont des espaces qui appartiennent à tous (parties communes), mais dont l'usage exclusif est réservé à un seul copropriétaire. Exemple : un jardin privatif attenant à un appartement du rez-de-chaussée. **Point crucial** : avoir l'usage exclusif d'une partie commune ne signifie pas en être propriétaire. Vous ne pouvez pas y construire sans l'autorisation de l'assemblée générale.

2.5 – Comment savoir ce qui est commun ou privatif ?

La réponse se trouve dans deux documents : le **règlement de copropriété** et l'**état descriptif de division**. Ces documents vous ont été remis lors de votre achat. Si vous ne les trouvez plus, demandez-en une copie à votre syndic.

Chapitre 3 : Le règlement de copropriété : la « constitution » de votre immeuble

3.1 – Qu'est-ce que le règlement de copropriété ?

Le **règlement de copropriété** est le document fondateur de votre copropriété. C'est en quelque sorte la « constitution » de votre immeuble. Il fixe les règles du jeu que tous les copropriétaires doivent respecter. Il est établi par le notaire lors de la création de la copropriété et peut être modifié ultérieurement par l'assemblée générale.

3.2 – Que contient le règlement de copropriété ?

Il contient généralement : la description de l'immeuble (parties communes et privatives, destination), les droits et obligations des copropriétaires (ce que vous pouvez et ne pouvez pas faire), et les règles de gestion (répartition des charges, fonctionnement de l'assemblée générale, attributions du syndic et du conseil syndical).

3.3 – La destination de l'immeuble : une notion clé

La **destination de l'immeuble** définit l'usage général auquel l'immeuble est destiné. On distingue principalement :

- **L'immeuble à usage exclusif d'habitation** : seule l'habitation est autorisée ;
- **L'immeuble à usage mixte** : l'habitation et certaines activités professionnelles ou commerciales sont autorisées ;
- **L'immeuble à usage commercial** : les activités commerciales sont prédominantes.

3.4 – Les clauses d'habitation bourgeoise

Beaucoup de règlements contiennent des **clauses d'habitation bourgeoise** :

- **Exclusive** : interdit toute activité professionnelle dans l'immeuble ;
- **Ordinaire** : permet certaines activités libérales, d'enseignement, associatives. Les activités commerciales restent en principe interdites.

3.5 – Le règlement de copropriété s'impose à tous

Il s'impose à tous les copropriétaires, qu'ils l'aient signé ou non. Lorsque vous achetez un appartement en copropriété, vous adhérez automatiquement au règlement. Il s'impose également à vos locataires : c'est à vous de les en informer.

3.6 – Comment modifier le règlement de copropriété ?

Le règlement peut être modifié par l'assemblée générale, selon des conditions variables : majorité absolue pour les modifications simples, double majorité ou unanimité pour les modifications importantes.

Chapitre 4 : Les tantièmes : comprendre votre quote-part

4.1 – Qu'est-ce que les tantièmes ?

Les **tantièmes** (ou millièmes) sont des unités qui expriment la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes. Ils servent à calculer vos charges et vos droits de vote en assemblée générale.

4.2 – Comment sont calculés les tantièmes ?

Ils sont calculés en fonction de la superficie de votre lot, de sa situation dans l'immeuble, de sa consistance (appartement, cave, parking) et de son usage. Exemple : dans une copropriété de 1 000 tantièmes, si votre appartement représente 100 tantièmes, vous possédez 10 % des parties communes et payez 10 % des charges générales.

4.3 – Les différentes catégories de tantièmes

- **Tantièmes généraux** : pour les parties communes générales et les charges générales ;
- **Tantièmes spéciaux** : pour certaines charges particulières (ex. ascenseur).

4.4 – Puis-je contester mes tantièmes ?

Oui, mais c'est une procédure complexe nécessitant généralement l'intervention d'un géomètre-expert et une décision de l'assemblée générale, voire une action en justice.

PARTIE 2 – LES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ

Chapitre 5 : Le syndicat des copropriétaires

5.1 – Une personne morale qui regroupe tous les copropriétaires

Le **syndicat des copropriétaires** est une personne morale qui regroupe automatiquement l'ensemble des copropriétaires. Vous en faites partie dès que vous achetez un appartement. L'appartenance est automatique et obligatoire.

5.2 – Quel est le rôle du syndicat ?

Sa mission principale est la **conservation** de l'immeuble (entretien, réparations, travaux), son **amélioration** et l'**administration** des parties communes.

5.3 – Le syndicat peut agir en justice

Il peut notamment poursuivre un copropriétaire qui ne paie pas ses charges, agir contre un entrepreneur qui a mal réalisé des travaux, ou défendre la copropriété contre des tiers. Un copropriétaire individuel ne peut pas agir à la place du syndicat pour obtenir réparation de dommages causés aux parties communes (Cour de cassation, 30 janvier 2025).

5.4 – Le syndicat est responsable des dommages causés par les parties communes

Le syndicat est responsable de plein droit des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, même sans faute prouvée.

Chapitre 6 : Le syndic : votre gestionnaire

6.1 – Qui est le syndic ?

Le **syndic** est le mandataire du syndicat des copropriétaires. Il gère concrètement la copropriété au quotidien. Il est désigné par l'assemblée générale pour une durée maximale de 3 ans, renouvelable. Il peut être professionnel, bénévole ou coopératif.

6.2 – Quelles sont les missions du syndic ?

Administratives : convoquer et organiser les assemblées générales, exécuter leurs décisions, tenir le registre des copropriétaires, représenter le syndicat en justice.

Financières : établir le budget prévisionnel, appeler les charges, tenir la comptabilité, gérer le compte bancaire séparé, recouvrer les charges impayées.

Techniques : assurer l'entretien courant, faire réaliser les travaux votés, souscrire les contrats d'assurance et d'entretien, gérer les sinistres.

6.3 – Le syndic est-il contrôlé ?

Oui, par le conseil syndical (qui assiste et contrôle sa gestion), l'assemblée générale (qui approuve les comptes et donne le quitus) et les copropriétaires (qui peuvent consulter les documents de gestion).

6.4 – Comment choisir un bon syndic ?

Critères à prendre en compte : réactivité, transparence, honoraires raisonnables, références, formation des collaborateurs (obligatoire depuis 2025).

6.5 – Peut-on changer de syndic ?

Oui. Le syndic peut être révoqué à tout moment par l'assemblée générale à la majorité absolue. En cas de faute grave, la révocation peut intervenir sans indemnité. Depuis l'arrêt du 27 février 2025, l'annulation de la désignation d'un syndic l'oblige à rembourser l'ensemble des honoraires perçus.

Chapitre 7 : Le conseil syndical : vos représentants élus

7.1 – Qu'est-ce que le conseil syndical ?

Le **conseil syndical** est composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale. Il joue un rôle d'intermédiaire entre les copropriétaires et le syndic. Il comprend généralement entre 3 et 9 membres, élus pour une durée maximale de 3 ans.

7.2 – Quel est le rôle du conseil syndical ?

Assister le syndic : donner son avis sur les questions de gestion. **Contrôler le syndic** : vérifier les comptes, s'assurer que les décisions de l'assemblée générale sont exécutées, vérifier que les contrats sont respectés.

7.3 – Pourquoi s'impliquer dans le conseil syndical ?

Être membre du conseil syndical, c'est défendre vos intérêts, contrôler les dépenses, être informé en premier des décisions importantes et participer activement à la vie de votre immeuble. Si personne ne se présente, le syndic gère seul, sans contrôle.

7.4 – Comment devenir membre du conseil syndical ?

Il suffit de se porter candidat lors de l'assemblée générale. Tout copropriétaire (ou son conjoint) peut être élu. Les membres sont élus à la majorité simple.

Chapitre 8 : Les copropriétaires : vos droits et obligations

8.1 – Vos droits en tant que copropriétaire

Droit de propriété : occuper, louer, vendre, transmettre votre appartement.

Droits liés à la copropriété : participer aux assemblées générales et y voter, être informé de la gestion, consulter les documents, contester les décisions dans un délai de 2 mois, accéder aux parties communes.

8.2 – Vos obligations en tant que copropriétaire

- **Payer les charges** dans les délais ;
- **Respecter le règlement de copropriété** ;
- **Ne pas nuire aux autres** (nuisances, atteinte à la structure) ;
- **Entretenir votre appartement** pour ne pas causer de dommages aux parties communes ou aux autres lots ;
- **Informé le syndic** de tout changement (adresse, vente, mise en location).

PARTIE 3 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Chapitre 9 : Qu'est-ce qu'une assemblée générale ?

9.1 – L'assemblée générale : le parlement de votre copropriété

L'**assemblée générale** (AG) est la réunion annuelle (ou extraordinaire) de tous les copropriétaires. C'est l'organe souverain de la copropriété. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à ses tantièmes.

9.2 – L'assemblée générale ordinaire

Elle se tient au moins une fois par an et doit obligatoirement traiter : l'approbation des comptes, le vote du budget prévisionnel, le rapport du conseil syndical, le vote du quitus au syndic, et toute question inscrite à l'ordre du jour.

9.3 – L'assemblée générale extraordinaire

Elle peut être convoquée à tout moment pour traiter de questions urgentes ou importantes. Elle peut être convoquée par le syndic, à la demande du conseil syndical, ou à la demande de copropriétaires représentant au moins un quart des voix.

Chapitre 10 : Comment se prépare une assemblée générale ?

10.1 – La convocation : votre invitation officielle

La convocation doit être envoyée au moins **21 jours avant** la date de l'assemblée. Elle doit mentionner la date, l'heure et le lieu, l'ordre du jour complet, et les documents nécessaires à la prise de décision.

10.2 – L'ordre du jour : le programme de la réunion

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Si un sujet n'est pas à l'ordre du jour, il ne peut pas être voté lors de cette assemblée.

10.3 – Comment faire inscrire un sujet à l'ordre du jour ?

Tout copropriétaire peut demander l'inscription d'un sujet à l'ordre du jour en adressant sa demande au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt avant l'envoi des convocations.

10.4 – Que faire si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée ?

Option 1 : Donner une procuration à un autre copropriétaire ou à toute autre personne. Elle peut être générale ou spéciale (en indiquant comment voter sur chaque résolution).

Option 2 : Voter par correspondance grâce au formulaire envoyé avec la convocation.

Chapitre 11 : Comment se déroule une assemblée générale ?

11.1 – L'ouverture de la séance

L'assemblée commence par la désignation d'un **président de séance** et d'un **secrétaire de séance**. La **feuille de présence** est signée par tous les participants. Elle mentionne le nom, le domicile et le nombre de voix de chaque copropriétaire présent ou représenté. Toute irrégularité peut entraîner la nullité de l'assemblée.

11.2 – Le déroulement des votes

Pour chaque résolution, le syndic présente le sujet, répond aux questions, puis procède au vote. Les votes sont comptabilisés en tantièmes.

11.3 – Le procès-verbal

À l'issue de l'assemblée, un **procès-verbal** est rédigé. Il consigne toutes les décisions prises, les résultats des votes et les observations des copropriétaires. Il est notifié à tous les copropriétaires dans un délai de 2 mois. Le délai de 2 mois pour contester une décision court à compter de cette notification.

Chapitre 12 : Les différentes majorités de vote

12.1 – Pourquoi plusieurs majorités ?

La loi distingue plusieurs types de majorités selon l'importance des décisions. Plus une décision est importante, plus elle nécessite un accord large.

12.2 – La majorité simple (article 24)

Majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. S'applique aux décisions courantes : travaux d'entretien courant, gestion courante de l'immeuble, transformation de bureaux en logements (depuis la loi du 16 juin 2025).

12.3 – La majorité absolue (article 25)

Majorité des voix de **tous** les copropriétaires (présents, représentés et absents). S'applique notamment à : la désignation ou révocation du syndic, les autorisations de travaux sur parties communes, les travaux d'amélioration, certaines modifications du règlement de copropriété.

12.4 – La passerelle entre l'article 25 et l'article 24

Si une résolution soumise à la majorité absolue ne l'atteint pas mais obtient au moins **un tiers des voix**, l'assemblée peut immédiatement procéder à un second vote à la majorité simple. Cette passerelle évite les blocages dans les copropriétés où peu de copropriétaires participent.

12.5 – La double majorité (article 26)

Requiert à la fois la majorité des **membres** du syndicat et au moins les **deux tiers des voix**. S'applique aux actes de disposition sur les parties communes, à la modification de la répartition des charges, à la suppression d'un équipement collectif.

12.6 – L'unanimité

Accord de **tous** les copropriétaires requis pour les décisions les plus graves : modification des droits de jouissance privatifs, suppression d'un droit accessoire attaché à un lot, certaines modifications fondamentales du règlement portant atteinte aux droits individuels.

12.7 – Tableau récapitulatif des majorités

Majorité	Condition	Exemples
Simple (art. 24)	Majorité des voix exprimées	Travaux courants, transformation bureaux en logements
Absolue (art. 25)	Majorité de TOUTES les voix	Désignation/révocation du syndic, travaux d'amélioration
Double (art. 26)	Majorité des membres + 2/3 des voix	Vente de parties communes, modification des charges
Unanimité	Accord de TOUS	Atteinte aux droits individuels des copropriétaires

Chapitre 13 : Après l'assemblée générale

13.1 – La notification du procès-verbal

Dans un délai de **2 mois**, le syndic notifie le procès-verbal à tous les copropriétaires absents ou non représentés. Cette notification fait courir le délai de recours de 2 mois pour contester les décisions.

13.2 – L'exécution des décisions

Le syndic est chargé d'exécuter les décisions prises. En cas de carence, le conseil syndical peut le mettre en demeure d'agir.

13.3 – Contester une décision d'assemblée générale

Conditions : avoir été **opposant** lors du vote ou **absent** lors de l'assemblée, agir dans un délai de **2 mois** à compter de la notification du procès-verbal, saisir le **tribunal judiciaire** du lieu de situation de l'immeuble. Passé ce délai, la décision est définitive.

13.4 – Les décisions qui ne peuvent jamais être contestées

Si vous avez voté en faveur du quitus, vous ne pouvez plus demander l'annulation de cette résolution. En revanche, vous conservez le droit d'engager la responsabilité personnelle du syndic pour les fautes qui vous ont causé un préjudice direct (Cour de cassation, 29 février 2024).

PARTIE 4 – LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Chapitre 14 : Qu'est-ce que les charges de copropriété ?

14.1 – Une contribution obligatoire aux dépenses communes

Les **charges de copropriété** sont les sommes que chaque copropriétaire doit verser pour contribuer aux dépenses nécessaires à la vie de la copropriété. Elles sont obligatoires et ne peuvent pas être refusées.

14.2 – À quoi servent les charges ?

Elles financent : l'entretien courant (nettoyage, ascenseur, espaces verts, éclairage, gardiennage), les contrats de services (assurance, entretien, abonnements), les honoraires du syndic, les travaux sur parties communes, et le fonds travaux obligatoire.

14.3 – Les charges générales et les charges spéciales

Charges générales : concernent tous les copropriétaires, réparties en proportion des tantièmes généraux. Couvrent les dépenses d'administration, de conservation et d'entretien des parties communes générales.

Charges spéciales : ne concernent que les copropriétaires qui bénéficient de certains équipements. Exemple : les charges d'ascenseur sont réparties uniquement entre les copropriétaires des étages desservis, pas le rez-de-chaussée.

Chapitre 15 : Comment sont calculées vos charges ?

15.1 – Le budget prévisionnel

Chaque année, le syndic établit un **budget prévisionnel** recensant toutes les dépenses prévues. Il est soumis au vote de l'assemblée générale et comprend les dépenses courantes, les provisions pour travaux et la contribution au fonds travaux.

15.2 – Les appels de fonds

Une fois le budget voté, le syndic envoie des **appels de fonds** trimestriels à chaque copropriétaire. Exemple : budget annuel de 100 000 €, 100 tantièmes sur 1 000 = 10 000 € par an, soit 2 500 € par trimestre.

15.3 – La régularisation annuelle des charges

En fin d'exercice, le syndic compare les dépenses réelles avec les provisions versées. Si les dépenses réelles sont supérieures, vous payez un complément. Si elles sont inférieures, vous recevez un remboursement ou un avoir.

15.4 – Les charges exceptionnelles

Des dépenses exceptionnelles (travaux urgents, sinistre non couvert) peuvent nécessiter la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour voter un appel de fonds exceptionnel.

Chapitre 16 : Comment sont réparties les charges ?

16.1 – Le principe de répartition

La répartition est fixée par le règlement de copropriété. Les charges générales sont réparties en proportion des tantièmes généraux. Les charges spéciales sont réparties en fonction de l'utilité que les services ou équipements présentent pour chaque lot.

16.2 – La notion d'utilité

Un copropriétaire ne peut pas être contraint de payer des charges pour des services dont il ne bénéficie pas. Le copropriétaire du rez-de-chaussée ne paie pas (ou peu) les charges d'ascenseur. Les copropriétaires du bâtiment A ne paient pas les charges du bâtiment B.

16.3 – Peut-on contester la répartition des charges ?

Oui. Vous pouvez demander une révision amiable au syndic et à l'assemblée générale, ou saisir le tribunal judiciaire si la révision amiable échoue. La révision judiciaire est possible lorsque la répartition est manifestement inéquitable.

Chapitre 17 : Que faire si vous ne pouvez pas payer vos charges ?

17.1 – Ne pas ignorer le problème

Les impayés génèrent des intérêts et des pénalités, et peuvent conduire à des poursuites judiciaires. Agissez dès que vous anticipez des difficultés.

17.2 – Contactez votre syndic rapidement

Expliquez votre situation et demandez un **échancier de paiement**. Certains syndicats acceptent des arrangements amiables.

17.3 – La procédure en cas d'impayés

Étape 1 : Mise en demeure (doit préciser nature et montant des provisions — avis Cour de cassation, 12 décembre 2024).

Étape 2 : Procédure accélérée au fond devant le président du tribunal judiciaire.

Étape 3 : Voies d'exécution (saisie-attribution, hypothèque légale, saisie immobilière en dernier recours).

17.4 – La prescription des charges impayées

L'action en recouvrement se prescrit par **5 ans**. Ce délai peut être interrompu par une mise en demeure ou une action en justice.

17.5 – Les aides disponibles

Aides de l'ANAH, aides sociales de votre commune ou département, médiation proposée par certaines associations de copropriétaires.

PARTIE 5 – LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Chapitre 18 : Les travaux dans votre appartement

18.1 – Vous êtes libre... dans certaines limites

Dans votre appartement, vous êtes libre de réaliser les travaux que vous souhaitez : repeindre, changer le parquet, rénover la cuisine, abattre une cloison non porteuse. Pas besoin d'autorisation de l'assemblée générale pour ces travaux.

18.2 – Les travaux qui nécessitent une autorisation

Certains travaux nécessitent l'autorisation de l'assemblée générale même s'ils semblent ne concerner que votre espace privatif : percer un mur porteur, modifier les canalisations communes, changer les fenêtres ou volets (façade), installer une climatisation visible, créer une ouverture dans un mur de façade, changer la couleur de votre porte d'entrée, installer une antenne parabolique visible, modifier votre balcon ou terrasse.

18.3 – Les sanctions en cas de travaux non autorisés

Mise en demeure de cesser les travaux, action en justice pour remise en état aux frais du copropriétaire fautif, paiement de dommages et intérêts.

18.4 – Les travaux d'accessibilité

Depuis la loi ELAN (2018), tout copropriétaire peut faire réaliser des travaux d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite. Le syndic doit être informé, mais l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas nécessaire, sauf si les travaux affectent la structure de l'immeuble.

Chapitre 19 : Les travaux sur les parties communes

19.1 – Le principe : l'assemblée générale décide

Tout travail affectant les parties communes doit être autorisé par l'assemblée générale. C'est un principe d'ordre public auquel personne ne peut déroger.

19.2 – Les différentes catégories de travaux sur parties communes

Travaux d'entretien et de conservation : nécessaires à la conservation de l'immeuble (ravalement, toiture, ascenseur). Votés à la majorité absolue.

Travaux d'amélioration : améliorent le confort sans être strictement nécessaires (interphone, local vélos). Votés à la majorité absolue.

Travaux de transformation : modifient fondamentalement l'immeuble (surélévation, création de nouveaux lots). Nécessitent la double majorité ou l'unanimité.

19.3 – Qui paie les travaux sur parties communes ?

Tous les copropriétaires, en proportion de leurs tantièmes. Même si vous êtes opposé à des travaux votés, vous êtes obligé de payer votre quote-part.

19.4 – Le fonds travaux : une épargne collective obligatoire

Depuis 2025, toutes les copropriétés de moins de 51 lots ont l'obligation de constituer un **fonds travaux**, alimenté chaque année par une cotisation minimale de 5 % du budget prévisionnel.

Chapitre 20 : Les travaux d'urgence

20.1 – Le syndic peut agir seul en cas d'urgence

En cas d'urgence (fuite d'eau importante, effondrement partiel, panne de chauffage en hiver), le syndic peut faire réaliser des travaux sans attendre l'autorisation de l'assemblée générale (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

20.2 – Les obligations du syndic après les travaux d'urgence

Il doit informer immédiatement le conseil syndical et les copropriétaires, puis convoquer une assemblée générale dans les meilleurs délais pour ratifier les travaux et voter les appels de fonds nécessaires.

20.3 – Les limites du pouvoir d'urgence du syndic

Ce pouvoir est strictement limité aux situations d'urgence avérée. Il ne peut pas être utilisé pour contourner l'assemblée générale.

Chapitre 21 : La rénovation énergétique

21.1 – Un enjeu majeur pour les copropriétés

Les immeubles anciens sont souvent mal isolés et très énergivores. Les nouvelles réglementations imposent aux copropriétés de réduire leur consommation d'énergie.

21.2 – Le DPE collectif

Le **DPE collectif** évalue la consommation d'énergie de l'ensemble de l'immeuble (note de A à G). Depuis 2025, les copropriétés de 50 à 200 lots dont le permis de construire est antérieur à 2013 ont l'obligation de le réaliser.

21.3 – Le plan pluriannuel de travaux (PPT)

Document recensant les travaux nécessaires sur 10 ans. Obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans. Son adoption permet de bénéficier de la suspension de l'interdiction de louer les logements classés F ou G.

21.4 – Les aides financières pour la rénovation énergétique

- **MaPrimeRénov' Copropriété** : aide de l'État pour les travaux de rénovation énergétique des parties communes ;
- **Éco-prêt à taux zéro collectif** : prêt sans intérêts pour financer les travaux de rénovation énergétique ;
- **Aides de l'ANAH** : subventions pour les copropriétés en difficulté ;
- **Certificats d'économies d'énergie (CEE)** : primes versées par les fournisseurs d'énergie.

Conseil pratique : Avant de voter des travaux de rénovation énergétique, demandez à votre syndic de recenser toutes les aides disponibles. Elles peuvent réduire considérablement le coût des travaux pour les copropriétaires.

PARTIE 6 – LA VIE QUOTIDIENNE EN COPROPRIÉTÉ

Chapitre 22 : Le règlement intérieur et les règles de vie

22.1 – Le règlement intérieur : les règles du quotidien

En plus du règlement de copropriété, de nombreuses copropriétés disposent d'un **règlement intérieur**. Ce document fixe les règles pratiques de la vie quotidienne dans l'immeuble. Il peut notamment prévoir :

- Les horaires de silence (pas de bruit après 22h) ;
- Les règles d'utilisation des parties communes (horaires d'accès à la salle commune, règles pour le local vélos) ;
- Les conditions d'utilisation de l'ascenseur (pas de déménagement sans accord préalable) ;
- Les règles relatives aux animaux de compagnie ;
- Les conditions de dépôt des ordures ménagères.

22.2 – Les règles de base de la vie en copropriété

Même en l'absence de règlement intérieur, certaines règles s'imposent à tous :

Le respect de la tranquillité : vous ne devez pas troubler la tranquillité de vos voisins par des bruits excessifs, notamment la nuit. Les troubles de voisinage peuvent engager votre responsabilité civile.

Le respect des parties communes : vous ne devez pas encombrer les couloirs, paliers et escaliers avec vos affaires personnelles. Les parties communes doivent rester libres d'accès pour tous.

Le respect de la propreté : vous devez respecter les règles de tri des déchets et ne pas laisser vos ordures dans les parties communes.

Le respect de l'esthétique de l'immeuble : vous ne devez pas modifier l'aspect extérieur de votre appartement sans autorisation.

22.3 – Les animaux de compagnie en copropriété

Un règlement de copropriété ne peut pas **interdire totalement** les animaux de compagnie dans un immeuble d'habitation. En revanche, il peut **réglementer** leur présence (interdiction de certains animaux dangereux, obligation de tenir les chiens en laisse dans les parties communes). Les nuisances causées par un animal (abolements, odeurs) peuvent engager la responsabilité de son propriétaire.

Chapitre 23 : Les nuisances et conflits entre voisins

23.1 – Les troubles de voisinage les plus fréquents

- Les **nuisances sonores** : bruits de pas, musique, travaux, fêtes ;
- Les **nuisances olfactives** : odeurs de cuisine, de tabac ;
- Les **infiltrations d'eau** : dégâts des eaux provenant de l'appartement du dessus ;
- Les **travaux non autorisés** : modifications des parties communes ou de l'aspect extérieur ;
- L'**encombrement des parties communes** : vélos, poussettes, meubles laissés dans les couloirs.

23.2 – Que faire en cas de nuisance ?

Étape 1 : Le dialogue direct. La première démarche est toujours de parler directement à votre voisin. Beaucoup de conflits se règlent par un simple échange courtois.

Étape 2 : La lettre recommandée. Si le dialogue direct n'aboutit pas, envoyez une lettre recommandée avec accusé de réception décrivant précisément la nuisance et demandant d'y mettre fin.

Étape 3 : Le syndic. Si la nuisance persiste, signalez-la à votre syndic. Il peut intervenir auprès du copropriétaire fautif au nom du syndicat.

Étape 4 : La médiation. Recourez à un médiateur (conciliateur de justice, médiateur professionnel) pour tenter de trouver une solution amiable.

Étape 5 : La justice. En dernier recours, saisissez le tribunal judiciaire pour faire cesser la nuisance et obtenir des dommages et intérêts.

23.3 – Les dégâts des eaux : une situation fréquente

En cas de dégât des eaux chez vous :

1. Coupez l'eau si possible ;
2. Prévenez immédiatement votre syndic ;
3. Identifiez l'origine de la fuite ;
4. Déclarez le sinistre à votre assurance dans les **5 jours ouvrés** ;
5. Contactez l'assurance de votre voisin si la fuite vient de chez lui.

La convention IRSI : Elle simplifie le règlement des dégâts des eaux en copropriété. Pour les sinistres inférieurs à 5 000 €, c'est l'assurance de la victime qui prend en charge les dommages, sans recherche de responsabilité.

Chapitre 24 : La location de votre appartement

24.1 – Vous pouvez louer votre appartement

En tant que copropriétaire, vous avez le droit de louer votre appartement sans demander l'autorisation de l'assemblée générale ou du syndic. Mais la location doit être compatible avec la destination de l'immeuble et les stipulations du règlement de copropriété.

24.2 – Vos obligations vis-à-vis de la copropriété

Si vous louez votre appartement, vous devez :

- **Informez le syndic** du nom et de l'adresse de votre locataire ;
- **Remettez à votre locataire** un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble et l'usage des parties privatives et communes ;
- **Vous assurer** que votre locataire respecte le règlement de copropriété ;
- **Continuer à payer** vos charges de copropriété.

24.3 – La location meublée touristique (Airbnb) : attention aux règles

La jurisprudence récente (arrêts de 2023 et 2024) a précisé que :

- La licéité de la location touristique dépend du règlement de copropriété de votre immeuble ;
- Si votre règlement interdit les activités commerciales, la location touristique avec services para-hôtelières peut être interdite ;
- Même si votre règlement autorise la location meublée, la location de courte durée peut être contraire à la destination de l'immeuble si elle perturbe la vie de la copropriété.
- L'autorisation administrative (mairie) ne suffit pas à rendre l'activité conforme au règlement de copropriété.

Conseil pratique : Avant de mettre votre appartement sur Airbnb, lisez attentivement votre règlement de copropriété et consultez votre syndic. En cas de doute, consultez un avocat.

24.4 – L'interdiction de louer les logements classés G

Depuis le **1er janvier 2025**, il est interdit de louer les logements classés G au DPE. Si votre logement est classé G, vous devez réaliser des travaux de rénovation énergétique avant de pouvoir le mettre en location. Un assouplissement existe pour les copropriétés ayant adopté un plan pluriannuel de travaux : l'interdiction peut être suspendue jusqu'à 5 ans.

Chapitre 25 : La vente de votre appartement

25.1 – Informer l'acheteur de la situation de la copropriété

Lorsque vous vendez votre appartement, vous avez l'obligation d'informer l'acheteur de la situation de la copropriété avant la signature du compromis de vente.

25.2 – Les documents à remettre à l'acheteur

- Le **règlement de copropriété** et l'état descriptif de division ;
- Les **procès-verbaux des assemblées générales** des 3 dernières années ;
- Le **carnet d'entretien** de l'immeuble ;
- Les **diagnostics techniques** (DPE, amiante, plomb, etc.) ;
- Le **montant des charges** des deux dernières années ;
- Le **montant des impayés** de charges ;

- L'état des **procédures judiciaires** en cours impliquant le syndicat.

25.3 – Le pré-état daté et l'état daté

Le pré-état daté : Document établi par le syndic récapitulant la situation financière de la copropriété (budget, charges, travaux votés, procédures en cours). Remis à l'acheteur avant la signature du compromis.

L'état daté : Document établi par le syndic précisant la situation financière du lot vendu (charges dues, provisions appelées, etc.). Remis au notaire avant la signature de l'acte définitif.

25.4 – Les charges dues lors de la vente

- Les charges **exigibles avant** la vente sont dues par le vendeur ;
- Les charges **exigibles après** la vente sont dues par l'acheteur ;
- Les **travaux votés** avant la vente mais non encore réalisés sont en principe à la charge de l'acheteur, sauf accord contraire.

PARTIE 7 – LES CONFLITS ET LES RECOURS

Chapitre 26 : Les conflits les plus fréquents

26.1 – Les conflits entre copropriétaires

Liés aux travaux : travaux réalisés sans autorisation, travaux bruyants, dommages causés aux parties communes ou aux lots voisins.

Liés à l'usage des parties communes : encombrement, utilisation abusive, non-respect des règles de stationnement.

Liés aux nuisances : bruits excessifs, odeurs, comportements irrespectueux.

26.2 – Les conflits avec le syndic

- **Manque de réactivité** : ne répond pas aux demandes des copropriétaires ;
- **Mauvaise gestion financière** : comptes peu clairs, charges qui augmentent sans explication ;
- **Non-exécution des décisions** : les travaux votés ne sont pas réalisés ;
- **Honoraires excessifs** : facturation de prestations non prévues au contrat.

26.3 – Les conflits avec le syndicat des copropriétaires

- Le syndicat tarde à réaliser des travaux sur les parties communes, causant un préjudice ;
- Le syndicat engage des poursuites pour impayés de charges ;
- Une décision d'assemblée générale lèse les intérêts d'un copropriétaire.

Chapitre 27 : Comment résoudre un conflit à l'amiable ?

27.1 – Privilégiez toujours le dialogue

Avant d'envisager toute action judiciaire, essayez de résoudre le conflit à l'amiable. La voie judiciaire est longue, coûteuse et épuisante. Un accord amiable est presque toujours préférable.

27.2 – La médiation

La **médiation** est un processus par lequel un tiers neutre aide les parties à trouver une solution amiable. Elle est rapide (quelques semaines à quelques mois), moins coûteuse que la justice, préserve les relations entre les parties et aboutit à un accord librement consenti.

Où trouver un médiateur ?

- Le **conciliateur de justice** : gratuit, disponible dans chaque tribunal judiciaire ;
- Les **associations de médiation** spécialisées en copropriété ;
- Les **médiateurs professionnels** agréés.

27.3 – La mise en demeure

Avant de saisir la justice, adressez une **mise en demeure** par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle demande formellement à la partie adverse de respecter ses obligations dans un délai précis. Elle interrompt la prescription, constitue une preuve de tentative amiable et peut suffire à faire réagir sans aller jusqu'au tribunal.

27.4 – La saisine du conseil syndical

Si votre conflit concerne le syndic ou une décision de gestion, saisissez le **conseil syndical**. Il a pour mission de contrôler le syndic et peut intervenir pour faire respecter les règles.

27.5 – L'assemblée générale comme lieu de résolution

Certains conflits peuvent être résolus lors de l'assemblée générale. Vous pouvez demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour pour faire voter une décision particulière ou soulever un grief contre le syndic.

Chapitre 28 : Quand et comment saisir la justice ?

28.1 – La juridiction compétente

En matière de copropriété, la juridiction compétente est le **tribunal judiciaire** du lieu de situation de l'immeuble.

Les différentes procédures :

- **La procédure au fond** : pour les litiges complexes. Peut durer plusieurs années ;
- **Le référé** : pour les situations urgentes. Décision en quelques semaines ;
- **La procédure accélérée au fond** : pour certains litiges spécifiques, notamment le recouvrement des charges impayées.

28.2 – Les délais de recours à respecter absolument

Action	Délai	Point de départ
Contestation d'une décision d'AG	2 mois	Notification du PV
Action en responsabilité du syndic	5 ans	Manifestation du dommage
Recouvrement de charges impayées	5 ans	Date d'exigibilité
Action en remise en état (travaux sans autorisation)	5 ans (action personnelle) ou 30 ans (action réelle)	Connaissance des faits
Action en nullité d'une clause du règlement	Imprescriptible	—

28.3 – Faut-il un avocat ?

Devant le tribunal judiciaire, la représentation par un **avocat** est obligatoire pour les litiges supérieurs à 10 000 €. En dessous de ce seuil, vous pouvez vous représenter vous-même, mais il est toujours conseillé de consulter un avocat spécialisé en droit de la copropriété.

28.4 – L'assurance protection juridique

De nombreux contrats d'assurance habitation incluent une **garantie protection juridique** qui prend en charge les frais d'avocat et de procédure en cas de litige. Vérifiez votre contrat avant d'engager des frais.

28.5 – L'aide juridictionnelle

Si vos ressources sont insuffisantes, vous pouvez bénéficier de l'**aide juridictionnelle**. Cette aide de l'État prend en charge tout ou partie des frais d'avocat et de procédure, sous conditions de ressources.

PARTIE 8 – LA COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

Chapitre 29 : Quand une copropriété va mal

29.1 – Les signes d'une copropriété en difficulté

Difficultés financières : taux d'impayés supérieur à 15 % du budget, endettement important envers les fournisseurs, impossibilité de financer les travaux nécessaires, absence de fonds travaux.

Difficultés de gouvernance : impossibilité de réunir l'assemblée générale, absence de syndic ou de conseil syndical, conflits graves et répétés entre copropriétaires, syndic défaillant ou malhonnête.

Difficultés techniques : désordres importants non traités (infiltrations, problèmes structurels), immeuble dégradé nécessitant des travaux urgents, équipements collectifs hors service.

29.2 – Les conséquences pour les copropriétaires

- La **valeur de votre bien** diminue ;
- Votre **qualité de vie** se dégrade ;
- Vous pouvez être confronté à des **appels de fonds exceptionnels** importants ;
- La **vente de votre appartement** peut être difficile ou se faire à prix réduit.

29.3 – Les dispositifs d'alerte précoce

Le registre national des copropriétés : Toutes les copropriétés sont tenues de s'inscrire sur ce registre et de transmettre chaque année des données financières et techniques. Il permet aux pouvoirs publics d'identifier les copropriétés fragiles.

Le diagnostic technique global (DTG) : Recense l'état général de l'immeuble et les travaux nécessaires. Permet d'anticiper les besoins et d'éviter les dégradations.

Chapitre 30 : Les solutions pour redresser une copropriété

30.1 – Les solutions internes

Changer de syndic : Si le syndic est défaillant, le révoquer et en désigner un nouveau est la première mesure à prendre.

Renforcer le conseil syndical : Un conseil syndical actif peut jouer un rôle décisif dans le redressement d'une copropriété.

Voter un plan de redressement financier : L'assemblée générale peut voter un plan prévoyant une augmentation temporaire des charges, un étalement des travaux et des mesures de recouvrement des impayés.

Recourir à la médiation : En cas de conflits graves entre copropriétaires, la médiation peut aider à restaurer un climat de confiance.

30.2 – L'administrateur provisoire : une solution judiciaire

Lorsque les solutions internes sont insuffisantes, le tribunal peut désigner un **administrateur provisoire**. Il dispose de pouvoirs étendus : tous les pouvoirs du syndic, tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, et peut approuver les comptes et budgets sans tenir d'assemblée générale si le juge lui en a donné le pouvoir (Cour de cassation, 10 octobre 2024).

Les copropriétaires ne peuvent pas contester directement ses décisions. Le seul recours est de saisir le président du tribunal judiciaire pour demander la modification ou la fin de sa mission.

30.3 – Les dispositifs publics d'aide aux copropriétés dégradées

Le plan de sauvegarde : Mis en place par le préfet pour les copropriétés connaissant de graves difficultés. Prévoit un ensemble de mesures avec l'aide financière de l'État et des collectivités.

L'ORCOD (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées) : Permet à une collectivité locale de prendre en main le redressement d'une copropriété très dégradée, avec des outils d'intervention foncière et des aides financières importantes.

Les aides de l'ANAH : Subventions importantes pour financer les travaux de réhabilitation des copropriétés dégradées.

30.4 – La dissolution du syndicat des copropriétaires

Dans les cas les plus extrêmes, le tribunal peut prononcer la **dissolution du syndicat des copropriétaires** et ordonner la vente de l'immeuble. C'est une mesure de dernier recours, rare en pratique.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Les 10 règles d'or du copropriétaire

Règle n°1 : Lisez votre règlement de copropriété.

C'est le document fondateur de votre vie en copropriété. Il définit vos droits, vos obligations et les règles de fonctionnement de votre immeuble. Conservez-le précieusement.

Règle n°2 : Participez aux assemblées générales.

C'est là que se prennent toutes les décisions importantes. Votre présence ou votre représentation est essentielle pour défendre vos intérêts.

Règle n°3 : Payez vos charges dans les délais.

Les charges impayées fragilisent la copropriété et peuvent entraîner des poursuites judiciaires. Si vous avez des difficultés, contactez votre syndic avant que la situation ne s'aggrave.

Règle n°4 : Demandez l'autorisation avant de faire des travaux.

Avant tout travail affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, vérifiez si une autorisation de l'assemblée générale est nécessaire.

Règle n°5 : Contrôlez votre syndic.

Le syndic est votre mandataire. Il doit rendre compte de sa gestion. N'hésitez pas à demander des explications sur les dépenses et à vérifier les comptes.

Règle n°6 : Impliquez-vous dans le conseil syndical.

Le conseil syndical est le contre-pouvoir du syndic. En vous y impliquant, vous défendez vos intérêts et ceux de vos voisins.

Règle n°7 : Respectez les délais de recours.

2 mois pour contester une décision d'assemblée générale. Passé ce délai, il est trop tard. Réagissez rapidement.

Règle n°8 : Privilégiez le dialogue et la médiation.

Avant toute action judiciaire, essayez de résoudre les conflits à l'amiable. La justice est longue, coûteuse et épuisante.

Règle n°9 : Anticipez la rénovation énergétique.

Les nouvelles réglementations imposent aux copropriétés de rénover leurs immeubles. Informez-vous sur les aides disponibles et participez activement aux décisions.

Règle n°10 : Consultez un avocat en cas de doute.

Le droit de la copropriété est complexe et en constante évolution. En cas de litige ou de question juridique importante, consultez un avocat spécialisé.

Tableau de bord du copropriétaire

Situation	Délai / Obligation
Contester une décision d'AG	2 mois après notification du PV
Déclarer un sinistre à l'assurance	5 jours ouvrés
Convocation à l'AG	Au moins 21 jours avant
Prescription des charges impayées	5 ans
Prescription action en responsabilité	5 ans
Prescription action personnelle (travaux)	5 ans
Prescription action réelle (empiètement)	30 ans
Renouvellement du mandat du syndic	Tous les 3 ans maximum
Mise en concurrence du syndic	Tous les 3 ans
Fonds travaux (cotisation minimale)	5 % du budget prévisionnel
DPE collectif obligatoire	Copropriétés 50-200 lots, PC avant 2013
Interdiction de louer logement classé G	Depuis le 1er janvier 2025

Glossaire complet du copropriétaire

Appel de fonds : Demande de paiement adressée par le syndic à chaque copropriétaire pour sa quote-part des charges.

Assemblée générale : Réunion annuelle ou extraordinaire de tous les copropriétaires pour prendre les décisions importantes.

Budget prévisionnel : Budget annuel voté par l'assemblée générale recensant toutes les dépenses prévues.

Carnet d'entretien : Document tenu par le syndic recensant l'historique des travaux et les contrats d'entretien en cours.

Charges de copropriété : Sommes dues par chaque copropriétaire pour contribuer aux dépenses communes.

Charges générales : Charges réparties entre tous les copropriétaires en proportion de leurs tantièmes généraux.

Charges spéciales : Charges réparties entre les copropriétaires qui bénéficient d'un service ou équipement particulier.

Clause d'habitation bourgeoise : Clause du règlement définissant l'usage autorisé des lots (exclusive ou ordinaire).

Conseil syndical : Organe élu par l'assemblée générale, composé de copropriétaires, chargé d'assister et de contrôler le syndic.

Convention IRSI : Convention simplifiant le règlement des dégâts des eaux en copropriété pour les sinistres inférieurs à 5 000 €.

Copropriété : Régime juridique applicable à un immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

Destination de l'immeuble : Usage général auquel l'immeuble est destiné, défini par le règlement de copropriété.

DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) : Document évaluant la consommation d'énergie d'un logement, noté de A à G.

DPE collectif : DPE portant sur l'ensemble de l'immeuble en copropriété.

État daté : Document établi par le syndic précisant la situation financière d'un lot lors de sa vente.

État descriptif de division : Document décrivant précisément chaque lot de la copropriété.

Fonds travaux : Épargne collective obligatoire constituée par les copropriétaires pour financer les travaux futurs.

Lot de copropriété : Ensemble composé d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes.

Majorité absolue (article 25) : Majorité requérant la moitié plus une voix de tous les copropriétaires.

Majorité double (article 26) : Majorité requérant à la fois la majorité des membres et les deux tiers des voix.

Majorité simple (article 24) : Majorité des voix exprimées lors de l'assemblée générale.

Mandataire : Personne qui agit au nom et pour le compte d'une autre.

Parties communes : Parties de l'immeuble appartenant à l'ensemble des copropriétaires.

Parties communes spéciales : Parties communes appartenant seulement à certains copropriétaires.

Parties communes à usage privatif : Parties communes dont l'usage exclusif est réservé à un seul copropriétaire.

Parties privatives : Parties de l'immeuble réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Plan pluriannuel de travaux (PPT) : Document recensant les travaux nécessaires sur 10 ans pour la conservation et la rénovation énergétique de l'immeuble.

Pré-état daté : Document établi par le syndic récapitulant la situation financière de la copropriété, remis à l'acheteur avant le compromis de vente.

Prescription : Délai au-delà duquel une action en justice n'est plus recevable.

Procès-verbal : Document consignait les décisions prises lors d'une assemblée générale.

Quitus : Vote par lequel l'assemblée générale approuve la gestion du syndic pour l'exercice écoulé.

Règlement de copropriété : Document fondateur de la copropriété définissant les droits et obligations des copropriétaires et les règles de fonctionnement.

Règlement intérieur : Document fixant les règles pratiques de la vie quotidienne dans l'immeuble.

Syndicat des copropriétaires : Personne morale regroupant l'ensemble des copropriétaires.

Syndic : Mandataire du syndicat des copropriétaires, chargé de la gestion courante de la copropriété.

Tantièmes (ou millièmes) : Unités exprimant la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes.

Troubles de voisinage : Nuisances causées par un voisin pouvant engager sa responsabilité civile.

Les ressources utiles

Pour vous informer :

- **ANIL** (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) : conseils juridiques gratuits sur le logement et la copropriété ;
- **ADIL** (Agence Départementale d'Information sur le Logement) : présente dans chaque département, consultations gratuites ;
- **ARC** (Association des Responsables de Copropriété) : association spécialisée dans la défense des intérêts des copropriétaires.

Pour trouver un professionnel :

- **Barreau de votre ville** : pour trouver un avocat spécialisé en droit immobilier et copropriété ;
- **Chambre des notaires** : pour toute question relative à la vente ou à la succession ;

Pour résoudre un conflit :

- **Conciliateur de justice** : gratuit, disponible dans chaque tribunal judiciaire ;
- **Médiateur de la consommation** : pour les litiges avec un syndic professionnel.

Les textes de référence :

- **Loi du 10 juillet 1965** fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- **Décret du 17 mars 1967** portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 ;
- **Legifrance.gouv.fr** : pour consulter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.