

MÉMENTO JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ
Grandes décisions jurisprudentielles 2023 – 2026
À destination des copropriétaires

Philippe BOURE
Cabinet Niximmo
Docteur en Droit
Mars 2026

 Avertissement aux lecteurs : Ce mémento constitue une information juridique générale. Il ne saurait remplacer le conseil d'un avocat spécialisé pour toute situation particulière.

AVANT-PROPOS

La copropriété est un domaine juridique en perpétuelle évolution. Entre 2023 et 2026, la Cour de cassation a rendu de nombreuses décisions qui ont précisé, clarifié ou parfois bouleversé les règles applicables à la vie en copropriété. Ces arrêts touchent à des questions aussi concrètes que la location de courte durée, la responsabilité du syndic, la validité des assemblées générales, les travaux sur parties communes, ou encore le recouvrement des charges impayées.

Ce mémento a été conçu pour vous, copropriétaires, afin de vous permettre de comprendre vos droits et obligations à la lumière des décisions les plus récentes des juridictions françaises. Il est organisé par grandes thématiques, chacune illustrée par les arrêts les plus significatifs, accompagnés d'une analyse pratique et de conseils concrets.

La lecture de ce document vous permettra de mieux appréhender les situations que vous pouvez rencontrer au quotidien dans votre copropriété, d'anticiper les risques juridiques et de défendre efficacement vos intérêts.

Table des matières

AVANT-PROPOS	3
PARTIE I – LES PARTIES COMMUNES ET LES PARTIES PRIVATIVES	6
Chapitre 1 : La définition et la qualification des parties communes	6
Chapitre 2 : Les travaux sur parties communes	7
Chapitre 3 : Prescription acquisitive et parties communes	9
PARTIE II – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES	11
Chapitre 4 : La composition et la régularité de l'assemblée générale	11
Chapitre 5 : Les règles de vote et les majorités	12
Chapitre 6 : L'annulation des décisions d'assemblée générale	13
PARTIE III – LE SYNDIC ET LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES	14
Chapitre 7 : La responsabilité du syndic	14
Chapitre 8 : La responsabilité du syndicat des copropriétaires	16
Chapitre 9 : La désignation et la révocation du syndic	17
Chapitre 10 : Le quitus et ses effets	18
PARTIE IV – LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ	19
Chapitre 11 : Le recouvrement des charges impayées	19
Chapitre 12 : La mise en demeure préalable	20
Chapitre 13 : La prescription des actions en recouvrement	21
PARTIE V – LES LOCATIONS EN COPROPRIÉTÉ	21
Chapitre 14 : La location meublée touristique (Airbnb)	22
Chapitre 15 : La destination de l'immeuble et les activités commerciales	24
Chapitre 16 : L'interdiction de louer les logements classés G	24
PARTIE VI – LA COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ	25
Chapitre 17 : L'administrateur provisoire	25
Chapitre 18 : Les pouvoirs de l'administrateur provisoire	26
Chapitre 19 : Les recours des copropriétaires face à l'administration provisoire	27
PARTIE VII – RÉFORMES LÉGISLATIVES ET JURISPRUDENCE RÉCENTE (2025-2026)	27

Chapitre 20 : La loi Climat et résilience et ses effets en copropriété.....	27
Chapitre 21 : La transformation de bureaux en logements	28
Chapitre 22 : Les nouvelles obligations des syndics	29
CONCLUSION GÉNÉRALE	30
Synthèse des grandes tendances jurisprudentielles 2023-2026.....	30
Les bons réflexes du copropriétaire averti.....	31
Glossaire des termes juridiques essentiels	32

PARTIE I – LES PARTIES COMMUNES ET LES PARTIES PRIVATIVES

Chapitre 1 : La définition et la qualification des parties communes

1.1 – Rappel des principes fondamentaux

La distinction entre parties communes et parties privatives est au cœur du droit de la copropriété. Elle détermine qui peut décider, qui doit entretenir, et qui est responsable en cas de dommage.

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis constitue le texte fondateur. Son article 3 dresse une liste non exhaustive des parties communes, parmi lesquelles figurent notamment :

- Le sol, les cours, parcs et jardins ;
- Les gros œuvres de l'immeuble ;
- Les éléments d'équipement commun ;
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- Les locaux des services communs.

Les parties privatives, quant à elles, sont définies à l'article 2 comme les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

1.2 – La qualification des combles : une question délicate

La qualification juridique des combles a donné lieu à un contentieux important, tranché par la Cour de cassation dans un arrêt du **10 octobre 2024** (Cass. 3e civ., 10 octobre 2024, n° 22-22.649, publié au Bulletin).

Les faits : Un copropriétaire avait réalisé des travaux dans les combles de l'immeuble, créant une mezzanine dans le volume du dernier étage de la cage d'escalier sous les toits, sans autorisation de l'assemblée générale. D'autres copropriétaires demandaient la remise en état.

La question : Les combles non mentionnés dans le règlement de copropriété sont-ils des parties communes ou des parties privatives ? Et quelle prescription s'applique à l'action en remise en état ?

La solution de la Cour de cassation : La Cour de cassation juge que l'action engagée par un copropriétaire à l'encontre d'un autre ayant réalisé des travaux sans autorisation de

l'assemblée générale est une action personnelle et non réelle dès lors qu'aucune partie commune n'avait fait l'objet d'une appropriation.

La Cour précise que lorsque les travaux affectent les parties communes sans empiéter sur elles, l'action est personnelle et se prescrit par **5 ans** à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits (article 2224 du Code civil, auquel renvoie l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965). En revanche, si la construction constitue un empiètement sur une partie commune, l'action est réelle et ne se prescrit qu'après **30 ans**.

Ce que cela signifie pour vous : Si votre voisin a réalisé des travaux affectant les parties communes sans empiéter dessus, vous disposez de 5 ans pour agir en justice à compter du moment où vous avez eu connaissance de ces travaux. Ne tardez pas à réagir.

1.3 – La présomption de communauté

L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 ne crée pas de présomption générale de communauté pour tous les espaces non mentionnés dans le règlement de copropriété. La Cour de cassation l'a rappelé dans l'arrêt précité : les combles non aménagés et non accessibles peuvent être qualifiés de parties privatives si le règlement de copropriété ne les mentionne pas expressément comme parties communes.

Conseil pratique : Lisez attentivement votre règlement de copropriété. Si certains espaces de l'immeuble ne sont pas clairement qualifiés, leur statut peut faire l'objet d'un litige. En cas de doute, consultez un avocat spécialisé avant d'entreprendre des travaux.

Chapitre 2 : Les travaux sur parties communes

2.1 – Le principe : l'autorisation de l'assemblée générale

Tout travail affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doit être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires. Ce principe, posé par l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, est d'ordre public : aucune clause du règlement de copropriété ne peut y déroger.

La Cour de cassation l'a rappelé avec force dans l'arrêt du **10 octobre 2024** (n° 22-22.649) : une clause du règlement de copropriété autorisant les copropriétaires à aménager librement leur lot, y compris en réalisant des travaux sur parties communes, est illicite. Seule l'assemblée générale peut accorder cette autorisation.

Conséquence importante : L'action tendant à voir réputée non écrite une telle clause ne se prescrit pas. Vous pouvez demander à tout moment l'effacement d'une clause illicite de votre règlement de copropriété.

2.2 – Travaux portant sur les parties communes générales et spéciales

Un arrêt majeur du 6 février 2025 (Cass. 3e civ., 6 février 2025, n° 23-18.586) a apporté une clarification importante sur les règles de vote lorsque des travaux concernent à la fois des parties communes générales et des parties communes spéciales.

Les faits : Une SCI copropriétaire avait été autorisée, par résolution d'assemblée générale, à percer la dalle de béton d'une terrasse du 3e étage et à y installer un local technique. Un autre copropriétaire, dont les lots comprenaient des parties communes spéciales (espaces verts et plantations de cette terrasse), contestait cette résolution.

La solution : La Cour de cassation a considéré que lorsqu'une décision d'autorisation de travaux est afférente à la fois aux parties communes générales et aux parties communes spéciales, cette décision doit être adoptée, en assemblée générale, par l'ensemble des copropriétaires des parties communes générales.

En d'autres termes, même si les travaux touchent des parties communes spéciales (appartenant à un sous-groupe de copropriétaires), dès lors qu'ils affectent également les parties communes générales, tous les copropriétaires doivent voter.

Ce que cela signifie pour vous : Si des travaux sont votés en assemblée générale et qu'ils affectent à la fois des parties communes générales et des parties communes spéciales, vérifiez que tous les copropriétaires ont bien été convoqués et ont voté. Dans le cas contraire, la résolution pourrait être annulée.

2.3 – Les travaux urgents et le pouvoir du syndic

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 autorise le syndic à faire réaliser des travaux urgents de sa propre initiative, sans attendre l'autorisation de l'assemblée générale. La jurisprudence a précisé que le syndic a non seulement le droit, mais aussi le ****devoir**** d'exécuter des travaux judiciairement reconnus comme indispensables à la conservation de l'immeuble, même contre l'avis de l'assemblée générale.

Attention : Cette faculté est strictement encadrée. Le syndic ne peut agir seul que dans des situations d'urgence avérée. Tout abus engage sa responsabilité.

2.4 – Les sanctions des travaux irréguliers

Les travaux réalisés sans autorisation de l'assemblée générale exposent le copropriétaire fautif à des sanctions sévères :

- Remise en état aux frais du copropriétaire : le tribunal peut ordonner la démolition des travaux irréguliers et la remise en état des lieux ;
- Dommages et intérêts : en cas de préjudice causé aux autres copropriétaires ;
- Prescription longue : en cas d'empiètement sur une partie commune, l'action en remise en état se prescrit par 30 ans.

Chapitre 3 : Prescription acquisitive et parties communes

3.1 – Un arrêt fondamental du 18 décembre 2025

La Cour de cassation a rendu, le 18 décembre 2025, un arrêt particulièrement important qui mérite une attention toute particulière (Cass. 3e civ., 18 décembre 2025, n° 24-15.759).

Les faits : Des copropriétaires avaient réalisé des constructions affectant des parties communes de l'immeuble. Pour s'opposer à toute remise en état, ils soutenaient avoir acquis la propriété de ces constructions par prescription acquisitive abrégée (10 ans), en se fondant sur les stipulations du règlement de copropriété leur accordant un droit d'usage privatif exclusif. La cour d'appel avait accueilli cette argumentation.

La question : Un règlement de copropriété qui confère un droit d'usage privatif sur une partie commune peut-il constituer un « juste titre » permettant l'acquisition de la propriété par prescription acquisitive abrégée ?

La réponse de la Cour de cassation : La Cour de cassation réaffirme une règle essentielle du droit de la copropriété : le règlement de copropriété organise l'usage, non la propriété.

Plus précisément, la Cour rappelle que :

- Le « juste titre » exigé par l'article 2272 du Code civil doit être «translatif de propriété » ;
- Un règlement de copropriété qui se borne à organiser l'usage des parties communes « ne transfère aucun droit de propriété » ;
- Un droit d'usage privatif, même exclusif et ancien, « ne peut jamais fonder une prescription acquisitive abrégée ».

3.2 – Portée pratique de cet arrêt

Cet arrêt a des conséquences très concrètes pour les copropriétaires :

Pour les copropriétaires qui ont réalisé des constructions sur des parties communes :

- Même si vous bénéficiez d'un droit d'usage privatif exclusif depuis de nombreuses années, vous ne pouvez pas revendiquer la propriété de ces espaces ;
- Les constructions réalisées sur des parties communes restent exposées à une demande de remise en état, même après de nombreuses années ;
- La seule protection efficace est d'obtenir une autorisation régulière de l'assemblée générale et, si nécessaire, une modification du règlement de copropriété.

Pour les syndicats de copropriétaires :

- Cet arrêt renforce votre capacité à agir contre les copropriétaires qui ont empiété sur les parties communes, même anciennement ;
- Il convient toutefois de vérifier les délais de prescription applicables selon la nature de l'action (personnelle ou réelle).

Conseil pratique : Si vous avez réalisé des aménagements sur des espaces dont vous pensiez être propriétaire en vertu d'un droit d'usage exclusif, consultez rapidement un avocat pour évaluer votre situation et régulariser si nécessaire.

PARTIE II – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Chapitre 4 : La composition et la régularité de l'assemblée générale

4.1 – L'irrégularité de composition : une cause de nullité absolue

L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe souverain de la copropriété. Sa régularité est donc une condition essentielle de la validité des décisions qu'elle prend. La Cour de cassation a rendu, le 13 juin 2024, un arrêt de principe sur ce sujet (Cass. 3e civ., 13 juin 2024, n° 22-17.764).

Les faits : Lors d'une assemblée générale, plusieurs irrégularités avaient été constatées : des personnes présentes n'étaient pas copropriétaires, certaines mentions concernant le domicile ou le nombre de voix étaient absentes du procès-verbal et de la feuille de présence. La cour d'appel avait néanmoins refusé d'annuler l'assemblée, estimant que le vice n'avait pas eu d'impact sur l'issue du vote.

La solution de la Cour de cassation : La Cour de cassation rappelle que l'irrégularité affectant la composition d'une assemblée générale entraîne sa nullité sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un grief.

Autrement dit, il n'est pas nécessaire de démontrer que le vice a influencé le résultat du vote. La seule présence d'une personne non copropriétaire suffit à entraîner la nullité de l'assemblée.

4.2 – Les obligations formelles de la feuille de présence

La feuille de présence est un document essentiel. Elle doit impérativement mentionner :

- Les « nom et domicile » de chaque copropriétaire ou associé ;
- Le cas échéant, les « nom et domicile du mandataire » ;
- Le « nombre de voix » dont dispose chaque copropriétaire.

Ces exigences découlent des articles 14 et 22 de la loi du 10 juillet 1965, rappelés par la Cour de cassation dans l'arrêt du 13 juin 2024.

Ce que cela signifie pour vous : Si vous constatez des irrégularités dans la composition d'une assemblée générale (présence de personnes non copropriétaires, feuille de

présence incomplète), vous pouvez demander l'annulation de l'assemblée dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal (article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965).

4.3 – La dématérialisation des assemblées générales

La réforme de 2025 a simplifié les règles concernant les assemblées générales dématérialisées. Les copropriétaires peuvent désormais participer aux assemblées générales par visioconférence dans des conditions assouplies, facilitant ainsi la participation de ceux qui ne peuvent se déplacer.

Conseil pratique : Vérifiez que votre règlement de copropriété a bien été mis à jour pour intégrer ces nouvelles possibilités. Si ce n'est pas le cas, proposez une résolution en ce sens lors de la prochaine assemblée générale.

Chapitre 5 : Les règles de vote et les majorités

5.1 – Les différentes majorités en copropriété

Le droit de la copropriété distingue plusieurs types de majorités selon l'importance des décisions à prendre :

La majorité simple (article 24) : Elle s'applique aux décisions d'administration courante. Elle correspond à la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Depuis la loi du 16 juin 2025, la transformation de bureaux en logements relève désormais de cette majorité (voir Chapitre 21).

La majorité absolue (article 25) : Elle requiert la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents). Elle s'applique notamment aux travaux d'amélioration, à la désignation ou révocation du syndic, et aux autorisations de travaux affectant les parties communes.

La double majorité (article 26) : Elle requiert la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Elle s'applique aux décisions les plus importantes, notamment les actes de disposition sur les parties communes.

L'unanimité : Elle est requise pour les décisions les plus graves, notamment celles qui portent atteinte aux droits individuels des copropriétaires sur leurs parties privatives.

5.2 – Travaux sur parties communes générales et spéciales : règle de vote clarifiée

Comme vu au Chapitre 2, l'arrêt du 6 février 2025 a précisé que lorsque des travaux portent à la fois sur des parties communes générales et des parties communes spéciales, la décision doit être adoptée par l'ensemble des copropriétaires des parties communes générales, et non par les seuls copropriétaires des parties communes spéciales.

Cette règle est importante car elle évite que des décisions affectant l'ensemble de l'immeuble soient prises par un sous-groupe de copropriétaires seulement.

5.3 – Le droit de vote : chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à ses tantièmes

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Ce principe est fondamental : il garantit que les décisions reflètent l'importance respective des lots dans la copropriété.

Attention : Un copropriétaire qui possède plus de la moitié des voix ne peut disposer que d'un nombre de voix égal à la somme des voix des autres copropriétaires (article 22, alinéa 2). Cette règle vise à éviter qu'un seul copropriétaire domine l'assemblée.

Chapitre 6 : L'annulation des décisions d'assemblée générale

6.1 – Le délai de recours : 2 mois

Toute action en annulation d'une décision d'assemblée générale doit être introduite dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal aux copropriétaires opposants ou défaillants (article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965). Ce délai est impératif : passé ce délai, la décision devient définitive et ne peut plus être contestée sur le fond.

6.2 – L'action tendant à voir réputée non écrite une clause du règlement de copropriété

L'arrêt du 10 octobre 2024 (n° 22-22.649) a apporté une précision importante sur la recevabilité de l'action tendant à voir réputée non écrite une clause illicite du règlement de copropriété.

La règle : L'action tendant à voir prononcer le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété n'est recevable que si le syndicat des copropriétaires est appelé à la cause ou entendu.

Ce que cela signifie pour vous : Si vous souhaitez contester une clause de votre règlement de copropriété, vous devez impérativement mettre en cause le syndicat des copropriétaires dans votre action. À défaut, votre demande sera déclarée irrecevable.

6.3 – Le quitus et ses limites

Le quitus est le vote par lequel l'assemblée générale approuve la gestion du syndic pour l'exercice écoulé. Ses effets ont été précisés par la Cour de cassation dans un arrêt du 29 février 2024 (Cass. 3e civ., 29 février 2024, n° 22-24.558).

La règle : Le copropriétaire, qui vote en faveur d'une résolution de l'assemblée générale d'un syndicat des copropriétaires donnant quitus au syndic, s'il n'est pas recevable à demander l'annulation de cette résolution, peut rechercher la responsabilité délictuelle du syndic pour obtenir réparation d'un préjudice personnel né de sa faute.

Ce que cela signifie pour vous : Même si vous avez voté en faveur du quitus lors d'une assemblée générale, vous conservez le droit d'engager la responsabilité personnelle du syndic si vous avez subi un préjudice personnel du fait de ses fautes. Le quitus ne couvre pas la responsabilité délictuelle du syndic.

PARTIE III – LE SYNDIC ET LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Chapitre 7 : La responsabilité du syndic

7.1 – La négligence du syndic : une faute engageant sa responsabilité

La Cour de cassation a rendu, le 29 février 2024 (n° 22-24.558), un arrêt particulièrement instructif sur la responsabilité du syndic en cas de négligence.

Les faits : Un immeuble présentait de graves désordres de structure, ayant justifié un arrêté de péril imminent. Une copropriétaire demandait l'indemnisation de ses

préjudices financiers et de jouissance. Le syndic se défendait en invoquant le quitus qui lui avait été accordé.

La solution : La Cour de cassation a jugé que le syndic, alerté dès 2010 sur l'urgence de remédier à des infiltrations et au gondolement d'une poutre de façade, avait commis une négligence en ne sollicitant pas l'avis d'un architecte ou d'un technicien de structure. Cette négligence, maintenue pendant plusieurs années, était à l'origine du retard de réalisation des travaux et engageait sa responsabilité délictuelle envers la copropriétaire.

Les enseignements pratiques :

1. Le syndic a une obligation de diligence : il doit agir promptement face aux signalements de désordres, en sollicitant si nécessaire l'avis de professionnels qualifiés ;
2. Le quitus ne protège pas le syndic contre les actions en responsabilité délictuelle des copropriétaires ayant subi un préjudice personnel ;
3. La prescription : l'action en responsabilité délictuelle se prescrit par 5 ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation.

7.2 – L'annulation de la désignation du syndic et ses conséquences financières

Un arrêt du 27 février 2025 (Cass. 3e civ., 27 février 2025, n° 23-14.697) a posé une règle sévère pour les syndicats dont la désignation est annulée.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que l'annulation de la désignation d'un syndic par l'assemblée générale oblige ce dernier à rembourser au syndicat des copropriétaires l'ensemble des honoraires perçus.

Ce que cela signifie pour vous : Si la désignation de votre syndic est entachée d'un vice (irrégularité de la convocation, défaut de mise en concurrence, etc.), vous pouvez en demander l'annulation et obtenir le remboursement de l'ensemble des honoraires versés. C'est une arme puissante pour les copropriétaires confrontés à un syndic dont la nomination est irrégulière.

Conseil au syndic : Pour éviter ce risque, les syndicats doivent convoquer une nouvelle assemblée générale dès qu'un doute juridique pèse sur la validité de leur nomination, afin de régulariser leur mandat.

7.3 – L'obligation de formation des collaborateurs de syndic

Un décret du Conseil d'État du 25 février 2025 a rendu obligatoire la formation initiale et continue des collaborateurs de syndicats, avec une obligation de formation initiale de 42

heures. Cette mesure vise à améliorer la qualité des prestations des syndics et à mieux protéger les copropriétaires.

Ce que cela signifie pour vous : Vous êtes en droit d'exiger que les collaborateurs de votre syndic soient correctement formés. En cas de faute professionnelle liée à un défaut de formation, la responsabilité du syndic pourrait être engagée.

Chapitre 8 : La responsabilité du syndicat des copropriétaires

8.1 – La responsabilité de plein droit : un principe réaffirmé

L'article 14, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ».

Cette responsabilité de plein droit a été réaffirmée et précisée par la Cour de cassation dans l'arrêt du 26 septembre 2024 (Cass. 3e civ., 26 septembre 2024, n° 23-15.424).

Les faits : Un copropriétaire avait entrepris des travaux de réhabilitation de son local commercial. Au cours de ces travaux, des désordres affectant des parties communes (défaut structurel du plancher, rupture d'une canalisation) avaient été découverts. Ces désordres avaient retardé la mise en location du local.

La solution : La Cour de cassation admet qu'un syndicat des copropriétaires puisse être condamné à réparer le préjudice de jouissance subi par le copropriétaire tiré de la perte de revenus locatifs résultant des désordres affectant les parties communes.

8.2 – L'étendue de la réparation : ce qui est indemnisable et ce qui ne l'est pas

L'arrêt du 26 septembre 2024 apporte également une précision importante sur l'étendue de la réparation due par le syndicat.

Ce qui est indemnisable :

- La perte de revenus locatifs directement causée par les désordres affectant les parties communes ;
- Le préjudice de jouissance lié à l'impossibilité d'utiliser normalement son bien.

Ce qui n'est pas indemnisable :

- Le temps nécessaire à la réalisation des travaux privatifs entrepris par le copropriétaire dans ses parties privatives ;
- Le temps de recherche d'un locataire.

La Cour de cassation a en effet jugé qu'il n'existe aucun lien de causalité entre les fautes du syndic et la durée d'exécution des travaux privatifs de grande ampleur entrepris par le copropriétaire.

8.3 – La responsabilité du syndic pour les manquements du syndic

Le syndic des copropriétaires est également responsable des manquements du syndic dans l'exercice de ses missions. Cette solution, régulièrement réaffirmée par la jurisprudence, est justifiée par le fait que le syndic est mandaté par le syndicat, qui reste responsable à l'égard des tiers des actes commis par son mandataire.

Conséquence pratique : En cas de préjudice causé par les négligences du syndic, vous pouvez agir à la fois contre le syndic (responsabilité délictuelle) et contre le syndicat des copropriétaires (responsabilité de plein droit). Ces deux actions sont cumulables.

8.4 – Le rôle limité du copropriétaire individuel en cas de désordres sur les parties communes

La Cour de cassation a rappelé, dans un arrêt du **30 janvier 2025** (Cass. 3e civ., 30 janvier 2025, n° 23-13.325), un principe fondamental :

Un copropriétaire ne peut pas, à lui seul, engager une action en justice pour obtenir une indemnisation liée à des désordres affectant les parties communes. Ce droit d'agir appartient exclusivement au syndicat des copropriétaires.

Nuance importante : Si un copropriétaire peut agir seul pour faire « cesser » une atteinte à ses droits (y compris venant de désordres affectant les parties communes), il ne peut pas obtenir de dommages et intérêts à ce titre. Seul le syndicat peut agir pour obtenir réparation des dommages causés aux parties communes.

Ce que cela signifie pour vous : Si vous subissez un préjudice en raison de désordres affectant les parties communes, vous devez solliciter le syndicat des copropriétaires pour qu'il engage une action en justice. Si le syndicat refuse d'agir, vous pouvez le mettre en demeure ou saisir le tribunal pour le contraindre à agir.

Chapitre 9 : La désignation et la révocation du syndic

9.1 – Les conditions de validité de la désignation

La désignation du syndic doit respecter plusieurs conditions formelles :

- Elle doit être soumise au vote de l'assemblée générale ;
- Le contrat de syndic doit être mis en concurrence tous les 3 ans (article 21 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- Les copropriétaires doivent être informés des conditions du contrat avant le vote.

Tout manquement à ces règles peut entraîner l'annulation de la désignation et, comme vu précédemment, l'obligation pour le syndic de rembourser l'ensemble des honoraires perçus.

9.2 – La révocation du syndic

Le syndic peut être révoqué à tout moment par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue (article 25). La révocation peut intervenir pour juste motif (fautes, négligences) ou sans motif particulier, mais dans ce dernier cas, le syndic peut prétendre à des dommages et intérêts.

Chapitre 10 : Le quitus et ses effets

10.1 – Ce que couvre le quitus

Le quitus est le vote par lequel l'assemblée générale approuve la gestion du syndic pour l'exercice écoulé. Il emporte les effets suivants :

- Le syndicat des copropriétaires ne peut plus demander l'annulation de la résolution donnant quitus ;
- Les copropriétaires ayant voté en faveur du quitus ne peuvent plus demander l'annulation de cette résolution.

10.2 – Ce que ne couvre pas le quitus

L'arrêt du 29 février 2024 a clairement établi que le quitus ne couvre pas la responsabilité délictuelle du syndic envers les copropriétaires ayant subi un préjudice personnel. Même si vous avez voté en faveur du quitus, vous conservez le droit d'agir personnellement contre le syndic pour les fautes qui vous ont causé un préjudice direct.

Conseil pratique : Avant de voter le quitus lors de l'assemblée générale, examinez attentivement la gestion du syndic au cours de l'exercice écoulé. Si vous avez des doutes ou des griefs, votez contre le quitus et consignez vos observations dans le procès-verbal.

PARTIE IV – LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Chapitre 11 : Le recouvrement des charges impayées

11.1 – L'importance du paiement des charges

Les charges de copropriété constituent la contribution de chaque copropriétaire aux dépenses communes nécessaires à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble. Leur paiement régulier est essentiel au bon fonctionnement de la copropriété.

En cas d'impayés, le syndicat des copropriétaires dispose de plusieurs voies de recours pour obtenir le paiement des sommes dues.

11.2 – La procédure de recouvrement

Étape 1 : La mise en demeure

Avant toute action judiciaire, le syndic doit adresser au copropriétaire défaillant une mise en demeure de payer. Cette mise en demeure est une condition préalable obligatoire à l'engagement de la procédure accélérée au fond prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Étape 2 : La procédure accélérée au fond

Si la mise en demeure reste sans effet, le syndic peut saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. Cette procédure permet d'obtenir rapidement une décision de justice condamnant le copropriétaire défaillant à payer les provisions exigibles.

Étape 3 : Les voies d'exécution

Une fois la décision de justice obtenue, le syndicat peut recourir aux voies d'exécution habituelles : saisie-attribution sur les comptes bancaires, saisie immobilière, etc.

11.3 – Les nouvelles pénalités pour retard de paiement (2025)

Les réformes de 2025 ont introduit de nouvelles pénalités pour les retards de paiement des charges de copropriété. Ces pénalités visent à dissuader les copropriétaires de ne

pas payer leurs charges dans les délais et à garantir une meilleure gestion financière de la copropriété.

Chapitre 12 : La mise en demeure préalable

12.1 – Les exigences de la mise en demeure : un avis crucial de la Cour de cassation

La Cour de cassation a rendu, le 12 décembre 2024, un avis particulièrement important sur les exigences formelles de la mise en demeure préalable (Avis n° 24-70.007, Cass., 12 décembre 2024).

La règle posée : La mise en demeure visée à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 doit préciser la nature et le montant des provisions réclamées au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget, à peine d'irrecevabilité de la demande présentée devant le président du tribunal judiciaire.

Ce que cela signifie pour vous :

- Si vous êtes copropriétaire défaillant : vérifiez que la mise en demeure que vous avez reçue mentionne bien la nature et le montant précis des provisions réclamées. Si ce n'est pas le cas, la procédure engagée contre vous pourrait être déclarée irrecevable.
- Si vous êtes syndic ou membre du conseil syndical : assurez-vous que toutes les mises en demeure adressées aux copropriétaires défaillants respectent scrupuleusement ces exigences formelles, sous peine de voir les procédures de recouvrement annulées.

12.2 – Le contenu obligatoire de la mise en demeure

En application de l'avis du 12 décembre 2024, la mise en demeure doit obligatoirement mentionner :

1. La nature des provisions réclamées (budget prévisionnel, travaux votés, etc.) ;
2. Le montant précis de chaque provision réclamée ;
3. L'exercice concerné.

L'absence de l'une de ces mentions rend la mise en demeure irrégulière et entraîne l'irrecevabilité de la demande en justice.

Chapitre 13 : La prescription des actions en recouvrement

13.1 – Le délai de prescription de 5 ans

L'action en recouvrement des charges de copropriété impayées est soumise à un délai de prescription de 5 ans, en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, qui renvoie à l'article 2224 du Code civil.

Ce délai court à compter du jour où le syndicat a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action, c'est-à-dire en pratique à compter de la date d'exigibilité de chaque provision.

13.2 – Le point de départ de la prescription

La question du point de départ de la prescription a donné lieu à des contentieux importants. En règle générale :

- Pour les provisions sur charges : la prescription court à compter de la date d'exigibilité de chaque appel de fonds ;
- Pour les charges régularisées : la prescription court à compter de l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

13.3 – Les causes d'interruption et de suspension de la prescription

La prescription peut être interrompue par :

- Une mise en demeure ;
- Une reconnaissance de dette par le copropriétaire défaillant ;
- Une action en justice.

Elle peut être suspendue dans certains cas prévus par la loi (minorité, tutelle, etc.).

Conseil pratique : Si vous êtes syndic, n'attendez pas que la prescription soit sur le point d'expirer pour agir. Engagez les procédures de recouvrement dès que les impayés atteignent un montant significatif.

PARTIE V – LES LOCATIONS EN COPROPRIÉTÉ

Chapitre 14 : La location meublée touristique (Airbnb)

14.1 – Un contentieux en pleine expansion

Les années 2023 et 2024 ont été particulièrement riches en décisions concernant la location meublée touristique de courte durée (type Airbnb). Ces décisions ont précisé les conditions dans lesquelles cette activité est licite ou illicite en copropriété.

14.2 – L'arrêt fondateur du 25 janvier 2024

La Cour de cassation a rendu, le 25 janvier 2024, une décision importante qui a modifié les règles du jeu pour les locations Airbnb en copropriété (Cass. 3e civ., 25 janvier 2024, n° 22-21.455).

Les faits : Plusieurs copropriétaires avaient confié leurs lots en gestion à une agence immobilière locale qui assurait leur gestion en location touristique meublée. Le syndicat des copropriétaires les avait assignés en cessation de l'activité, au motif que cette activité était contraire au règlement de copropriété, lequel prohibait toute activité commerciale dans l'immeuble (sauf au rez-de-chaussée).

La solution : La Cour de cassation a approuvé la cour d'appel d'avoir jugé que cette activité n'était pas de nature commerciale, dès lors que la location meublée n'était accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier.

La règle posée : Une activité de location meublée qui n'est accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier n'est pas une activité de nature commerciale. Elle est donc de nature civile et n'est pas contraire à une clause d'habitation bourgeoise ordinaire.

14.3 – La distinction entre clause d'habitation bourgeoise exclusive et ordinaire

La cour d'appel, dont le raisonnement a été approuvé par la Cour de cassation, a rappelé une distinction fondamentale :

- La clause d'habitation bourgeoise exclusive : elle prohibe toute activité professionnelle au sein de l'immeuble, réservé à l'usage d'habitation dans son entier. Dans ce cas, même une location meublée sans services para-hôtelières pourrait être contestée ;

- La clause d'habitation bourgeoise ordinaire : elle permet l'exercice de certaines activités telles que les activités libérales, d'enseignement, associatives, etc. La location meublée sans services para-hôtelières est en principe autorisée.

Conseil pratique : Avant de mettre votre appartement en location sur une plateforme de type Airbnb, lisez attentivement votre règlement de copropriété pour identifier le type de clause d'habitation applicable et vérifier si cette activité est autorisée.

14.4 – Les décisions du Tribunal judiciaire de Paris (2024)

En février et avril 2024, le Tribunal judiciaire de Paris a rendu quatre décisions importantes sur la location meublée touristique en copropriété (TJ Paris, 8e ch., 3e sect., 23 févr. 2024, n° 21/11598 ; TJ Paris, 8e ch., 2e sect., 29 févr. 2024, n° 21/03182 ; TJ Paris, 8e ch., 2e sect., 29 févr. 2024, n° 22/02321 ; TJ Paris, 8e ch., 2e sect., 4 avr. 2024, n° 22/02674).

Ces décisions ont jugé que l'activité de location meublée touristique de courte durée était contraire à la destination de l'immeuble principalement d'habitation, dans des cas où :

- L'activité présentait un caractère commercial évident (exploitation sous une dénomination commerciale, via une plateforme en ligne) ;
- Le règlement de copropriété prévoyait un usage exclusif d'habitation pour les étages concernés.

L'enseignement : La licéité de la location meublée touristique dépend d'une analyse au cas par cas du règlement de copropriété et de la nature de l'activité exercée. Il n'existe pas de règle universelle.

14.5 – La décision de la Cour d'appel de Paris d'octobre 2023

En octobre 2023, la Cour d'appel de Paris avait jugé que les copropriétaires ayant obtenu de la mairie une autorisation provisoire de changement d'affectation de leurs lots en meublés de tourisme ne pouvaient pas soutenir qu'ils n'exerçaient pas une activité commerciale de location touristique meublée de courte durée, contraire à la destination bourgeoise de l'immeuble (CA Paris, pôle 4, ch. 2, 25 oct. 2023, n° 19/11631).

La leçon : L'autorisation administrative (mairie) ne suffit pas à rendre l'activité conforme au règlement de copropriété. Les deux autorisations sont indépendantes.

Chapitre 15 : La destination de l'immeuble et les activités commerciales

15.1 – La destination de l'immeuble : une notion souveraine

La destination de l'immeuble est la notion centrale qui permet de déterminer quelles activités sont autorisées dans une copropriété. Elle ne fait l'objet d'aucune définition légale ou réglementaire et est souverainement appréciée par les juges du fond, par référence aux actes constitutifs de la copropriété, mais également à la situation et aux caractéristiques propres de l'immeuble.

15.2 – Les critères d'appréciation

Pour déterminer si une activité est conforme à la destination de l'immeuble, les juges prennent en compte :

1. Les stipulations du règlement de copropriété (clauses d'habitation, affectation des lots) ;
2. La nature de l'activité (civile ou commerciale, avec ou sans services para-hôteliers) ;
3. Les nuisances causées aux autres copropriétaires ;
4. L'équilibre global de l'immeuble entre usage résidentiel et commercial.

15.3 – Les conséquences d'une activité non conforme

Si une activité est jugée non conforme à la destination de l'immeuble, le tribunal peut ordonner :

- La cessation de l'activité sous astreinte ;
- La dépose des équipements liés à l'activité (boîtes à clefs, etc.) ;
- Le retrait des annonces de location des plateformes en ligne ;
- Le paiement de dommages et intérêts au syndicat des copropriétaires.

Chapitre 16 : L'interdiction de louer les logements classés G

16.1 – La loi Climat et résilience : une révolution pour les bailleurs

Depuis le 1er janvier 2025, il est interdit de louer les logements classés G au diagnostic de performance énergétique (DPE). Cette interdiction, issue de la loi Climat et résilience, s'applique aux nouveaux contrats de location, aux renouvellements et aux reconductions tacites.

16.2 – Les sanctions

Les bailleurs récalcitrants s'exposent à des sanctions sévères :

- Des amendes ;
- L'impossibilité de percevoir des loyers jusqu'à mise en conformité.

16.3 – L'assouplissement pour les copropriétés

La règle a été assouplie pour les copropriétés par une proposition de loi adoptée par le Sénat le 26 mars 2025 : si une copropriété a engagé un contrat basé sur un DPE, un audit énergétique ou un plan pluriannuel de travaux (PPT), l'indécence énergétique peut être suspendue pour une durée maximale de 5 ans. Ainsi, les copropriétés peuvent maintenir des logements F ou G sur le marché locatif, à condition de programmer des travaux.

Conseil pratique : Si votre logement est classé F ou G, engagez dès maintenant les démarches pour réaliser un DPE collectif ou un plan pluriannuel de travaux au niveau de la copropriété. Cela vous permettra de bénéficier de la suspension de l'interdiction de louer.

PARTIE VI – LA COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

Chapitre 17 : L'administrateur provisoire

17.1 – Qu'est-ce qu'une copropriété en difficulté ?

Une copropriété est considérée en difficulté lorsqu'elle connaît des problèmes graves de fonctionnement : impayés de charges massifs, impossibilité de réunir l'assemblée générale, désordres importants non traités, etc. Dans ces situations, le tribunal peut désigner un administrateur provisoire.

17.2 – La désignation de l'administrateur provisoire

L'administrateur provisoire est désigné par le président du tribunal judiciaire, en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965. Il est chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

À cette fin, le juge lui confie :

- Tous les pouvoirs du syndic (dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité) ;
- Tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale (à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26) ;
- Les pouvoirs du conseil syndical.

Chapitre 18 : Les pouvoirs de l'administrateur provisoire

18.1 – L'étendue des pouvoirs : deux arrêts fondamentaux de 2024

La Cour de cassation a rendu deux arrêts importants en 2024 sur les pouvoirs de l'administrateur provisoire.

Premier arrêt – 25 janvier 2024 (n° 22-21.724) :

La Cour de cassation a jugé que les copropriétaires ne peuvent pas remettre en cause les décisions prises par l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965. Seule une saisine du président du tribunal judiciaire pour mettre fin ou modifier la mission de l'administrateur permet de contester ses décisions.

Deuxième arrêt – 10 octobre 2024 (n° 23-11.308) :

La Cour de cassation a précisé que si un administrateur a été investi du pouvoir de l'assemblée générale d'approuver les comptes et budgets du syndicat des copropriétaires, ces décisions n'ont plus à être soumises à l'assemblée générale des copropriétaires.

18.2 – Ce que cela signifie pour les copropriétaires

Si votre copropriété est sous administration provisoire :

1. Vous ne pouvez pas contester directement les décisions de l'administrateur provisoire par une action en annulation classique ;
2. Le seul recours disponible est de saisir le président du tribunal judiciaire pour demander la modification ou la fin de la mission de l'administrateur ;
3. L'administrateur peut approuver les comptes et budgets sans tenir d'assemblée générale, si le juge lui en a donné le pouvoir.

Conseil pratique : Si vous estimez que l'administrateur provisoire prend des décisions contraires à vos intérêts, consultez rapidement un avocat pour évaluer les possibilités de recours devant le président du tribunal judiciaire.

Chapitre 19 : Les recours des copropriétaires face à l'administration provisoire

19.1 – La saisine du président du tribunal judiciaire

Le seul recours ouvert aux copropriétaires contre les décisions de l'administrateur provisoire est la saisine du président du tribunal judiciaire. Ce dernier peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire ou y mettre fin, à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires.

19.2 – Les conditions du recours

Pour que le recours aboutisse, il convient de démontrer que :

- L'administrateur provisoire a outrepassé les pouvoirs qui lui ont été confiés par le juge ;
- Les mesures prises par l'administrateur sont contraires à l'intérêt de la copropriété ;
- La situation de la copropriété ne justifie plus le maintien de l'administration provisoire.

19.3 – La fin de l'administration provisoire

L'administration provisoire prend fin lorsque le président du tribunal judiciaire constate que le fonctionnement normal de la copropriété a été rétabli. À ce moment, un nouveau syndic est désigné par l'assemblée générale, qui retrouve l'ensemble de ses pouvoirs.

PARTIE VII – RÉFORMES LÉGISLATIVES ET JURISPRUDENCE RÉCENTE (2025-2026)

Chapitre 20 : La loi Climat et résilience et ses effets en copropriété

20.1 – Les nouvelles obligations entrées en vigueur au 1er janvier 2025

La loi Climat et résilience a introduit plusieurs obligations importantes pour les copropriétés, entrées en vigueur le 1er janvier 2025 :

1. L'obligation de constituer un fonds travaux pour les petites copropriétés

Les copropriétés de moins de 51 lots ont désormais l'obligation de constituer un fonds travaux. Cette épargne collective vise à financer les rénovations énergétiques et les travaux d'entretien. Elle permet d'éviter les appels de fonds exceptionnels qui peuvent mettre en difficulté certains copropriétaires.

2. L'obligation de réaliser un DPE collectif

Les copropriétés de 50 à 200 lots dont le permis de construire est antérieur à 2013 ont l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Ce diagnostic permet d'identifier les travaux de rénovation énergétique prioritaires.

3. L'audit énergétique pour les ventes

Pour les ventes de maisons individuelles ou d'immeubles en monopropriété classés E, un audit énergétique s'ajoute au DPE. Cet audit fournit des recommandations de travaux pour améliorer la performance énergétique du bien.

4. L'interdiction de louer les logements classés G

Comme vu au Chapitre 16, les logements classés G ne peuvent plus être mis en location depuis le 1er janvier 2025, sous réserve des assouplissements prévus pour les copropriétés.

20.2 – Le plan pluriannuel de travaux (PPT)

Le plan pluriannuel de travaux est un document qui recense les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à l'amélioration de sa performance énergétique sur une période de 10 ans. Il est obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans.

L'adoption du PPT par l'assemblée générale permet notamment de bénéficier de la suspension de l'interdiction de louer les logements classés F ou G, dans les conditions prévues par la proposition de loi adoptée par le Sénat le 26 mars 2025.

Chapitre 21 : La transformation de bureaux en logements

21.1 – Une réforme majeure de la loi du 16 juin 2025

La loi du 16 juin 2025 a modifié les règles applicables à la transformation de parties privatives à usage autre que d'habitation (bureaux, ateliers, commerces) en logements au sein d'une copropriété.

L'ancien régime : La transformation contrevenant à la destination de l'immeuble ne pouvait se faire qu'à l'unanimité des copropriétaires. L'opposition d'un seul copropriétaire suffisait pour bloquer le projet.

Le nouveau régime : Désormais, l'approbation de cette transformation par l'assemblée générale se fait à la majorité simple des voix exprimées (majorité de l'article 24). Cette majorité est également applicable pour la modification de la répartition des charges qui résulte de ce changement de destination.

21.2 – Portée et enjeux de cette réforme

Cette réforme est particulièrement importante dans le contexte de la crise du logement. Elle facilite la conversion de bureaux vacants en logements, contribuant ainsi à augmenter l'offre de logements dans les zones tendues.

Ce que cela signifie pour vous :

- Si vous souhaitez transformer votre bureau ou votre local commercial en logement, vous n'avez plus besoin de l'accord unanime des copropriétaires. Une majorité simple suffit désormais ;
- Si vous êtes opposé à une telle transformation dans votre immeuble, sachez que votre seul vote négatif ne suffit plus à bloquer le projet.

Conseil pratique : En cas de projet de transformation dans votre copropriété, vérifiez que toutes les formalités sont respectées (convocation régulière, information préalable des copropriétaires, etc.) et que la majorité requise est bien atteinte.

Chapitre 22 : Les nouvelles obligations des syndics

22.1 – La formation obligatoire des collaborateurs

Comme vu au Chapitre 7, le décret du 25 février 2025 a rendu obligatoire la formation initiale et continue des collaborateurs de syndics, avec une obligation de formation initiale de 42 heures. Cette mesure vise à professionnaliser le secteur et à améliorer la qualité des prestations offertes aux copropriétaires.

22.2 – Les pénalités pour retard dans l'envoi des documents

Les réformes de 2025 ont également renforcé les obligations des syndics en matière de transmission des documents aux copropriétaires. Des pénalités sont désormais prévues en cas de retard dans l'envoi des convocations, des procès-verbaux d'assemblée générale et des documents comptables. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes.

22.3 – Les assemblées générales dématérialisées

Les nouvelles règles de 2025 ont simplifié les conditions de tenue des assemblées générales dématérialisées. Les copropriétaires peuvent désormais participer par visioconférence dans des conditions assouplies, ce qui facilite la participation de ceux qui ne peuvent se déplacer.

Conseil pratique : Vérifiez que votre syndic respecte bien ses nouvelles obligations. En cas de manquement, vous pouvez le mettre en demeure et, si nécessaire, engager sa responsabilité.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Synthèse des grandes tendances jurisprudentielles 2023-2026

L'analyse des décisions rendues entre 2023 et 2026 en matière de copropriété permet de dégager plusieurs grandes tendances :

1. Le renforcement de la protection des copropriétaires face au syndic

La jurisprudence récente a considérablement renforcé les droits des copropriétaires face à leur syndic. L'arrêt du 29 février 2024 sur le quitus, l'arrêt du 27 février 2025 sur le remboursement des honoraires en cas d'annulation de la désignation, et l'arrêt du 26 septembre 2024 sur la responsabilité du syndicat témoignent d'une volonté des juges de responsabiliser davantage les syndics et de mieux protéger les copropriétaires.

2. La rigueur formelle des assemblées générales

La Cour de cassation a rappelé avec force, dans l'arrêt du 13 juin 2024, que les règles formelles régissant les assemblées générales sont d'application stricte. Toute irrégularité dans la composition de l'assemblée entraîne sa nullité, sans qu'il soit

nécessaire de démontrer un grief. Cette jurisprudence impose une vigilance accrue dans l'organisation des assemblées générales.

3. La clarification des règles relatives aux parties communes

Les arrêts du 10 octobre 2024 (prescription et qualification des combles), du 6 février 2025 (vote sur les parties communes générales et spéciales) et du 18 décembre 2025 (prescription acquisitive) ont apporté des clarifications importantes sur le régime des parties communes. Il ressort de ces décisions que le règlement de copropriété organise l'usage mais ne transfère pas la propriété, et que les règles de vote doivent être scrupuleusement respectées.

4. L'encadrement croissant de la location meublée touristique

Les décisions de 2023 et 2024 sur la location Airbnb ont confirmé que la licéité de cette activité dépend d'une analyse au cas par cas du règlement de copropriété et de la nature de l'activité exercée. Les copropriétaires souhaitant pratiquer la location de courte durée doivent impérativement vérifier la conformité de leur activité avec les stipulations de leur règlement.

5. La transition énergétique comme nouveau défi

Les réformes législatives de 2025 ont placé la transition énergétique au cœur des préoccupations des copropriétés. L'obligation de constituer un fonds travaux, de réaliser un DPE collectif et l'interdiction de louer les logements classés G constituent autant de défis que les copropriétés devront relever dans les prochaines années.

Les bons réflexes du copropriétaire averti

À la lumière de toutes ces décisions, voici les réflexes essentiels à adopter en tant que copropriétaire :

1. Lisez votre règlement de copropriété

C'est le document fondateur de votre copropriété. Il définit la destination de l'immeuble, les droits et obligations de chaque copropriétaire, les règles de vote et les modalités de gestion. Conservez-le précieusement et consultez-le avant toute initiative.

2. Participez aux assemblées générales

L'assemblée générale est le lieu où se prennent les décisions importantes. Votre présence ou votre représentation est essentielle pour défendre vos intérêts. Si vous ne pouvez pas y assister, donnez procuration à un copropriétaire de confiance.

3. Vérifiez la régularité des convocations

Avant chaque assemblée générale, vérifiez que vous avez bien reçu la convocation dans les délais légaux (21 jours avant l'assemblée), avec l'ordre du jour complet et les documents nécessaires à la prise de décision.

4. Agissez dans les délais

Les délais de recours en matière de copropriété sont courts et impératifs. En cas de contestation d'une décision d'assemblée générale, vous disposez de 2 mois pour agir. En cas de charges impayées, la prescription est de 5 ans. Ne tardez pas à consulter un avocat.

5. Contrôlez votre syndic

Le syndic est votre mandataire. Il doit rendre compte de sa gestion et respecter ses obligations. N'hésitez pas à demander des explications sur les dépenses engagées, à vérifier les comptes et à solliciter le conseil syndical en cas de doute.

6. Anticipez les travaux

La transition énergétique impose aux copropriétés de réaliser des travaux de rénovation. Anticipez ces obligations en faisant réaliser un DPE collectif et en adoptant un plan pluriannuel de travaux. Cela vous permettra de bénéficier des aides financières disponibles et d'éviter les sanctions.

7. Consultez un avocat spécialisé

Le droit de la copropriété est complexe et en constante évolution. En cas de litige ou de question juridique importante, n'hésitez pas à consulter un avocat spécialisé en droit immobilier et en droit de la copropriété.

Glossaire des termes juridiques essentiels

Administrateur provisoire : Personne désignée par le tribunal pour gérer une copropriété en difficulté, en lieu et place du syndic et de l'assemblée générale.

Assemblée générale : Réunion annuelle (ou extraordinaire) des copropriétaires au cours de laquelle sont prises les décisions importantes concernant la copropriété.

Charges de copropriété : Sommes dues par chaque copropriétaire pour contribuer aux dépenses communes (entretien, administration, travaux).

Clause d'habitation bourgeoise : Clause du règlement de copropriété qui définit l'usage autorisé des lots (habitation exclusive ou avec possibilité d'activités libérales).

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

Copropriété : Régime juridique applicable à un immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, chacune disposant d'un lot comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes.

DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) : Document qui évalue la consommation d'énergie d'un logement et son impact sur les émissions de gaz à effet de serre.

Fonds travaux : Épargne collective 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.

Parties communes : Parties de l'immeuble appartenant à l'ensemble des copropriétaires (hall d'entrée, escaliers, toiture, etc.).

Parties privatives : Parties de l'immeuble réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire (appartement, cave, parking).

Plan pluriannuel de travaux (PPT) : Document recensant les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à l'amélioration de sa performance énergétique sur 10 ans.

Prescription acquisitive : Mode d'acquisition de la propriété par la possession prolongée d'un bien.

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

Règlement de copropriété : Document fondateur de la copropriété qui définit la destination de l'immeuble, les droits et obligations des copropriétaires et les règles de fonctionnement.

Syndicat des copropriétaires : Personne morale regroupant l'ensemble des copropriétaires, chargée de la conservation et de l'administration de l'immeuble.

Syndic : Mandataire du syndicat des copropriétaires, chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée générale et de la gestion courante de la copropriété.

Tantièmes : Unités de mesure exprimant la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes et servant de base au calcul des charges et des droits de vote.