

La copropriété et les espaces communs

Les notions de copropriétés et d'espaces communs ne sont pas intuitivement associées à l'idée de l'habitat individuel. Il arrive pourtant souvent qu'une maison soit soumise à un règlement privé commun à plusieurs propriétés. Dans ce cas il est important de comprendre l'impact que ces règles peuvent avoir sur l'usage et l'évolution d'un bien.

Une copropriété n'est pas forcément un immeuble collectif ou un lotissement

La notion de copropriété implique deux éléments juridiques inséparables : les parties privées (pièces d'habitation, surface de terrain, garage,...) et les parties communes (allées et voie d'accès, espace vert...).

Une copropriété peut naître lors de la création d'un lotissement, mais aussi plus simplement lors de la division d'un bien en plusieurs lots, même s'il s'agit de deux lots de natures différentes comme une habitation et un autre local comme une cave ou un garage.

La copropriété est régie par l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, deux documents distincts qui sont rédigés lors de sa création. L'état descriptif de la copropriété est réalisé par un géomètre et sert notamment à définir la quote-part qui détermine la participation des copropriétaires aux charges d'entretien et de travaux.

Le règlement de copropriété décrit le fonctionnement interne d'usage et d'organisation auxquels les copropriétaires s'astreignent. L'acquisition d'un bien en copropriété revient à l'acceptation sans condition du règlement de copropriété.

L'état descriptif de la division et le règlement de copropriété doivent obligatoirement être transmis lors du projet de vente d'un lot.



La copropriété n'est pas toujours indiquée lorsqu'elle concerne plusieurs maisons, à l'inverse des immeubles collectifs.

Un échelon de gouvernance à considérer pour vos projets

Le statut de copropriété implique le respect de règles particulières lorsque l'on souhaite réaliser des travaux. Les travaux concernant les parties privatives ne sont généralement pas soumis à l'accord des autres copropriétaires. Il convient tout de même de bien lire les clauses prévues dans le règlement de copropriété car celui-ci peut prévoir certaines limites à la réalisation de travaux, y compris dans les parties privatives ! Il est dans tous les cas nécessaire de respecter scrupuleusement les conditions prévues par le règlement de copropriété car celui-ci a une valeur contractuelle, ce qui implique que tout copropriétaire est en droit d'agir en justice pour obtenir qu'il soit respecté (article 15 de la loi de 1965).

La copropriété et les espaces communs

Si les travaux affectent les parties communes ou le gros œuvre d'un bâti de la copropriété, le projet devra au préalable obtenir l'accord formel de la majorité des autres copropriétaires.

Vous devez dans ce cas convoquer en premier lieu une assemblée générale et demander au syndic d'inscrire votre proposition à l'ordre du jour. Pour appuyer et illustrer votre demande, vous devrez joindre un descriptif de votre projet : plan, croquis, schéma de la réalisation finale.

Que faire en cas de copropriété dépourvue de syndic?

Un des problèmes courant des petites copropriétés, souvent issues de la division d'un bien, est celui de l'absence de syndic. Dans ce cas les copropriétaires sont au mieux organisés de manière informelle (arrangement à l'amiable) au pire ils ignorent le régime de copropriété et son règlement.

Dans tous les cas la situation devient épineuse en cas de litiges car c'est bien le règlement de copropriété qui fait foi, quand bien même il aurait été ignoré de tous pendant une longue période. Pour résoudre les litiges il est impératif de nommer un syndic. Pour le faire, depuis l'arrêt de la Cour de cassation n°1325 du

13 novembre 2013 (12-12.084), les copropriétaires ne sont plus obligés de saisir le Tribunal de Grande Instance en vue de la désignation d'un mandataire judiciaire (procédure qui était complexe, longue et coûteuse). Ils peuvent simplement convoquer dans les règles une assemblée générale (à l'initiative d'un copropriétaire volontaire). Cette assemblée générale procédera à la désignation du syndic et à l'élection de représentants. Le procès-verbal issu de la tenue de l'assemblée générale est ensuite envoyé dans les règles à tous les copropriétaires et, au terme d'un délai de deux mois en l'absence de recours, la désignation du syndic est acquise et la copropriété pourra fonctionner normalement.



Espaces communs en copropriété ou servitude : renseignez vous sur les espaces partagés de votre terrain

Les espaces communs définis par une servitude

Les servitudes de cour commune, de passage ou de vue ont la particularité d'être des servitudes *non aedificandi*. Cela signifie qu'elles définissent des zones où est impossible de construire. La servitude de cour commune ou de passage définissent non seulement un régime de droit particulier mais également des espaces d'usages particuliers (circuler, se stationner, installer des plantes, déposer ou stocker du matériel,...) Les usages autorisés et interdits de ces espaces doivent être bien précisés dans l'acte notarié. Ce formalisme est essentiel car en cas de litige il sera le garant du respect des droits des différents usagers.

Pour aller plus loin

Le site www.notaires.fr explique le fonctionnement et les caractéristiques techniques et juridiques d'une copropriété à travers plusieurs documents, dont le règlement de copropriété.

Le site www.anil.org propose une synthèse des informations clés sur le fonctionnement et l'impact du régime de copropriété, de l'achat d'un bien à la réalisation de travaux.