

Professions
immobilières

La copropriété

2^e édition

Tout ce qu'il faut savoir
sur la copropriété en 2022

Benjamin Naudin



Air BNB
en copropriété,
PPPT, DPE,
Harmonisation
des règlements
de copropriété

Professions
immobilières

La copropriété

Tout ce qu'il faut savoir
sur la copropriété en 2022

Benjamin Naudin



*Air BNB
en copropriété,
PPPT, DPE,
Harmonisation
des règlements
de copropriété*

L'AUTEUR

BENJAMIN NAUDIN

Avocat au barreau de Marseille, spécialiste et docteur en droit immobilier, il est professeur à l'ICH et intervient en tant que formateur dans le cadre de la formation continue des avocats (EDASE) et des professionnels de l'immobilier (UNIS, FNAIM...).

DANS LA MÊME COLLECTION

- *La copropriété*, Benjamin Naudin, 2^e éd. 2022.
- *L'assurance construction*, Juliette Mel, 2^e éd. 2022.
- *Responsabilité des constructeurs*, Juliette Mel, 2^e éd. 2022.
- *Tout le cours BTS Professions immobilières*, Patrice Battistini, Caroline Bouchereau, Céline Monnaïs, Anne-Cécile Naudin, Benjamin Naudin, Cindy Pasquet, Akila Trabucco, 4^e éd. 2022.
- *Exercices corrigés du BTS Professions immobilières*, Patrice Battistini, Caroline Bouchereau, Céline Monnaïs, Anne-Cécile Naudin, Benjamin Naudin, Cindy Pasquet, Akila Trabucco, 4^e éd. 2022.
- *Annales BTS - Professions immobilières*, Patrice Battistini, Caroline Bouchereau, Céline Monnaïs, Anne-Cécile Naudin, Benjamin Naudin, Cindy Pasquet, Akila Trabucco, 3^e 2022.
- *La performance énergétique*, David Brutin, 2021.
- *Manager une agence immobilière*, Audrey Mula, 2020.
- *Expertise judiciaire en matière civile*, Christian Gentiletti, 2020.
- *L'expertise amiable ou privée en matière de bâtiments, de construction et de litiges immobiliers*, Christian Gentiletti, 2019.

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr



© 2022, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
978-2-297-17678-1

Selon les statistiques établies par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la France comptait, au premier trimestre 2022, 514 303 copropriétés¹, soit près d'un logement sur trois, tandis que 90 % de ces copropriétés regroupaient moins de 50 lots.

Bien qu'elle soit omniprésente, les principes qui régissent cette organisation collective de la propriété restent largement méconnus du grand public. Une défiance vis-à-vis de la copropriété s'est même progressivement installée dans l'inconscient du propriétaire français jusqu'à devenir un frein à l'achat immobilier. La copropriété n'est plus un choix d'habitat mais une contrainte.

Ceci découle, probablement, de l'ancienneté de son statut, fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967. Ces deux textes, vieux de plus d'un demi-siècle, continuent néanmoins à déterminer les règles organisant l'ensemble des immeubles en copropriété.

Modifié à de nombreuses reprises, le statut de la copropriété devait être adapté aux outils et attentes modernes, et ce d'autant plus qu'étant en grande partie d'ordre public², il constitue un modèle particulièrement rigide.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ÉLAN », son ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 et plus récemment, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite « loi *Climat et résilience* » ont modernisé cette notion surannée qu'était la copropriété, jusqu'à en faire un modèle prenant en compte des impératifs de dématérialisation, de transition énergétique, d'amélioration du bâti et de la sécurité de ses occupants.

Cependant, administrer une copropriété nécessite de voir au-delà de ce simple statut. La copropriété, par sa transversalité, impose d'avoir une maîtrise de notions comptables, d'économies d'énergie des droits du travail, de la construction, des assurances...

Le présent ouvrage a pour objectif de proposer une approche pragmatique du statut de la copropriété en examinant tour à tour les notions faisant son quotidien.

¹ ANAH, « Panorama des copropriétés », Registre des copropriétés, Ministère de la Cohésion des territoires, 21 mars 2022.

² L. 1965, art. 4.

Abréviations 15

PARTIE 1 – LES CONTOURS DE LA COPROPRIÉTÉ

Chapitre 1 – Le champ d'application du statut de la copropriété 21

Section 1 Les immeubles obligatoirement soumis au statut de la copropriété 21

I – La notion d'immeuble bâti 22

II – L'usage total ou partiel d'habitation 23

III – La pluralité de propriétaires 23

IV – Le lot de copropriété 24

V – Début de l'application du statut de la copropriété à un immeuble 26

VI – Fin de l'application du statut de la copropriété à un immeuble 27

Section 2 Les immeubles facultativement soumis au statut de la copropriété 27

I – Les ensembles immobiliers 28

II – L'immeuble bâti à destination totale autre que d'habitation 29

Section 3 Les formes de propriété collective exclues du statut 30

I – Les immeubles en multipropriété ou jouissance à temps partagé 30

II – Les immeubles divisés en volume 33

III – Les lotissements 34

IV – L'indivision et les immeubles sans parties communes 39

Section 4 Les unions de syndicats 41

I – Personnalité morale et composition de l'union de syndicats 41

II – Patrimoine de l'union de syndicats 42

III – Objet de l'union 43

IV – Constitution de l'union : adhésion et retrait 43

V – Organisation de l'union 44

VI – Les organes de l'union.....	44
VII – Sur la conversion d'une ASL en union de syndicats	46
Chapitre 2 – Les composantes de la copropriété	47
Section 1 Les parties privatives et communes de la copropriété	47
I – Les parties privatives	47
II – Les parties de l'immeuble mitoyennes entre deux lots	49
III – Les parties communes générales et leurs accessoires	49
IV – Les éléments d'équipement communs	54
V – Les parties communes spéciales.....	56
VI – Les parties communes à jouissance privative	58
Section 2 Les documents de la copropriété.....	59
I – Le règlement de copropriété.....	60
II – L'état descriptif de division (EDD)	74
III – Le carnet d'entretien de l'immeuble	75
Section 3 Les droits et obligations des copropriétaires	78
I – Droits et obligations des copropriétaires sur leurs parties privatives	78
II – Droits et obligations des copropriétaires sur les parties communes	81
III – Droits et obligations découlant de la qualité de copropriétaire	82
Chapitre 3 – Les organes de la copropriété	91
Section 1 Le syndicat des copropriétaires	91
I – La forme classique du syndicat des copropriétaires.....	91
II – Les différents avatars du syndicat.....	93
III – L'objet du syndicat des copropriétaires	96
IV – La représentation du syndicat.....	98
V – La responsabilité du syndicat	98
Section 2 Le conseil syndical.....	101
I – Les missions du conseil syndical.....	101
II – Les pouvoirs spécifiques attribués au président du conseil syndical.....	104
III – Les règles de fonctionnement du conseil syndical.....	105
IV – Les membres du conseil syndical.....	105
V – La désignation des membres du conseil syndical.....	106

VI – Le nombre de conseillers syndicaux.....	107
VII – L'impossibilité de désigner les membres et le refus d'instituer un conseil syndical	107
VIII – La responsabilité du conseil syndical et de ses membres	108
Section 3 Le syndic	108
I – Les différents types de syndics	109
II – La désignation et la fin de mission du syndic	112
III – Le mandat du syndic, sa mission et son contrat	119
Section 4 Le syndic, le conseil syndical et la Covid-19.....	132

PARTIE 2 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Chapitre 1 – La convocation à l'assemblée générale	137
Section 1 L'initiative de la convocation	137
I – Le syndic : auteur institutionnel de la convocation.....	137
II – Le président du conseil syndical : faire face au syndic défaillant ou empêché	138
III – La convocation par tout copropriétaire	139
IV – Conséquences d'une convocation émise par un auteur irrégulier	140
Section 2 Les formes de la convocation et la notification en copropriété.....	141
I – Les formes classiques de la convocation.....	142
II – La dématérialisation de la convocation	142
Section 3 Les délais de la convocation	144
I – Les délais légaux ou conventionnels : 21 jours et plus	144
II – Point de départ et computation des délais	146
Section 4 Les destinataires de la convocation	148
I – Les époux.....	148
II – L'indivision ou l'usufruit	148
III – Le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation et autres démembrements	149
IV – La vente du lot.....	150
V – Les associés d'une SCI ou d'une société d'attribution	150
VI – Les associations de locataires.....	150

Section 5 Le contenu de la convocation	151
I – Le lieu, la date et l'horaire de l'assemblée	151
II – Les documents devant impérativement être joints à la convocation	152
III – Les documents à valeur informative	154
IV – La consultation des pièces justificatives	154
V – L'ordre du jour	155
VI – Le formulaire de vote par correspondance	158
Chapitre 2 – La tenue et la participation en assemblée générale	159
Section 1 Le début de l'assemblée générale	159
I – La feuille de présence	159
II – Le bureau de l'assemblée	161
Section 2 La prise de décision en assemblée générale	162
I – Le vote en assemblée générale	163
II – La représentation en assemblée générale	164
III – Le vote par correspondance et son formulaire	166
IV – La participation par visioconférence ou audioconférence	167
V – Les majorités de vote	168
VI – Le vote et la participation à l'assemblée en période Covid-19	173
Section 3 Le procès-verbal de l'assemblée générale	175
I – L'établissement et le contenu du procès-verbal	175
II – La notification et les suites du procès-verbal	177
Section 4 La contestation des décisions prises en assemblée générale	178
I – La qualité et l'intérêt à agir	178
II – La notion de décision pouvant être contestée	180
III – Le délai pour agir et la conséquence de son expiration	181
IV – L'action, son contenu et l'abus de majorité	182

PARTIE 3 – LA VIE QUOTIDIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Chapitre 1 – Les travaux en copropriété	187
Section 1 Les travaux privatifs sur les parties privatives	187
I – La destination de l'immeuble	188
II – Les droits des autres copropriétaires.....	188
III – Les stipulations du règlement de copropriété	188
IV – L'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes	189
Section 2 Les travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble	189
I – Principe et champ d'application de l'article 25, b	189
II – Forme de la demande du copropriétaire.....	190
III – Rejet abusif de l'assemblée et autorisation judiciaire.....	191
IV – Sort des travaux réalisés sans autorisation.....	192
Section 3 La réalisation dans les parties privatives de travaux d'intérêt collectif.....	192
Section 4 Les travaux collectifs réalisés dans les parties communes	193
I – Les travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble	194
II – Les travaux d'amélioration.....	195
Section 5 Les travaux urgents en copropriété	197
I – L'appréciation de l'urgence.....	197
II – La procédure en cas de travaux urgents	197
III – La responsabilité du syndic et les travaux urgents	198
Section 6 Les travaux particuliers	199
I – La recharge des véhicules électriques en copropriété : le droit à la prise	199
II – Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.....	202
III – Les travaux relatifs à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion et des réseaux.....	204
Chapitre 2 – La gestion comptable de la copropriété	207
Section 1 Principes et notions clés de la comptabilité en copropriété	208
I – Les flux financiers et budget prévisionnel.....	208
II – Les charges et produits comptables	209

III – Les charges, les provisions et les avances de trésorerie	210
IV – L'exercice comptable.....	211
V – Les registres comptables de la copropriété.....	211
VI – Le fonds travaux	212
VII – Les comptes séparés du syndicat.....	213
Section 2 L'établissement du budget prévisionnel	214
I – Le budget des dépenses courantes.....	214
II – Les dépenses hors budget prévisionnel	216
Section 3 Les opérations d'enregistrement des factures et des appels de fonds .	217
I – La comptabilité en partie double et l'utilisation du plan comptable des copropriétés.....	217
II – Les règles spéciales d'utilisation des comptes	221
Section 4 Le calcul des appels de fonds	223
I – Charges générales.....	223
II – Travaux	224
III – Avance de trésorerie.....	224
Section 5 L'information comptable des copropriétaires	225
I – Les récapitulatifs individuels de charges de copropriété.....	225
II – Les annexes comptables devant être jointes à la convocation	226
III – La consultation des comptes par les copropriétaires et leurs locataires	227
Chapitre 3 – La gestion du personnel de la copropriété.....	229
Section 1 La réglementation sur le personnel de la copropriété	229
I – Le Code du travail	229
II – La CCNG.....	230
III – Le contrat de travail.....	230
Section 2 L'organisation du travail des concierges, gardiens et employés d'immeuble	231
I – Les deux catégories de personnel	231
II – La rémunération.....	232
III – Le logement	232
IV – Le temps de travail et les congés	233

Section 3 Le licenciement et la suppression du poste	233
I – La réglementation du licenciement.....	233
II – Les différents motifs de licenciement.....	234
III – Le calcul des indemnités de licenciement	234
IV – Rôle du syndic dans le licenciement	235
V – La suppression du poste de gardien	236
Chapitre 4 – Le contentieux de la copropriété et le recouvrement de charges ...	239
Section 1 L'action syndicale	239
Section 2 La représentation du syndicat en justice	240
I – Compétence de principe du syndic	240
II – L'habilitation à agir du syndic	241
Section 3 Les actions individuelles des copropriétaires	243
Section 4 Compétence juridictionnelle	244
Section 5 Le recouvrement de charges de copropriété	244
I – La phase amiable	245
II – La préparation de la phase judiciaire	246
III – L'action judiciaire	248
IV – La condamnation du copropriétaire débiteur.....	251
V – Les voies d'exécution et sûretés légales	253
Chapitre 5 – La conservation des archives du syndicat	261
Section 1 Les archives du syndicat	261
Section 2 La conservation des archives du syndicat	262
I – Une mission incombant au syndic	262
II – Le délai de conservation des archives du syndicat	262
Section 3 La transmission et la communication des archives du syndicat	263
I – La communication aux copropriétaires	263
II – La transmission des archives au nouveau syndic.....	264
Chapitre 6 – La division de la copropriété	267
Section 1 Les critères matériels conditionnant la possibilité du retrait	267
Section 2 Les conditions formelles nécessaires à la scission de copropriété	268

PARTIE 4 – LE SUIVI TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE

Chapitre 1 – L'assurance de l'immeuble et du syndicat	273
Section 1 Les assurances obligatoires pour le syndicat et les copropriétaires	273
I – L'assurance multirisque copropriété.....	273
II – L'assurance dommages-ouvrage.....	275
III – Les assurances obligatoires pour les copropriétaires	276
Section 2 La coordination des assurances multirisques du syndicat et des copropriétaires	277
I – Convention IRSI	277
II – Convention CIDE-COP	278
Section 3 Le rôle du syndic	278
I – La souscription du contrat d'assurance.....	278
II – Le paiement de la prime d'assurance.....	279
III – La gestion des sinistres	280
Chapitre 2 – La sécurité et l'amélioration de l'immeuble en copropriété	283
Section 1 Les diagnostics techniques	283
I – Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'audit énergétique.....	283
II – Le dossier technique amiante (DTA)	285
III – Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	285
IV – Le diagnostic termites.....	286
V – Le diagnostic technique global (DTG)	286
VI – Le Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)	288
Section 2 La sécurité incendie	290
I – Les immeubles classiques.....	290
II – Les immeubles de grande hauteur (IGH/ITGH) et de moyenne hauteur (IMH)	292
Section 3 La sécurité des ascenseurs	295
I – Dispositifs de sécurité.....	295
II – Contrôle technique et entretien.....	296

PARTIE 5 – LES COPROPRIÉTÉS À GESTION PARTICULIÈRE

Chapitre 1 – Les copropriétés en difficulté	299
Section 1 La prévention et les copropriétés en pré-difficulté	299
I – La prévention des difficultés physiques et financières	299
II – Les copropriétés en pré-difficulté et le mandataire ad hoc	300
Section 2 Les copropriétés en difficulté et l'administrateur provisoire	303
I – Les hypothèses de la désignation	303
II – Les modalités de la désignation de l'administrateur provisoire	305
Section 3 Les mesures alternatives ou complémentaires	311
I – La création de syndicats secondaires et la division de la copropriété	311
II – Le plan de sauvegarde des copropriétés dégradées	312
III – L'administration provisoire renforcée	313
Section 4 La carence du syndicat des copropriétaires	316
I – Déroulement de la procédure	316
II – L'expropriation	316
Chapitre 2 – Les petites copropriétés : des statuts particuliers	319
Section 1 Les petites copropriétés	319
Section 2 Les copropriétés composées de deux copropriétaires	320
I – Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019	320
II – Les précisions apportées par le décret du 2 juillet 2020	321
Chapitre 3 – Les résidences services et de tourisme en copropriété	323
Section 1 Les résidences soumises à la loi du 13 juillet 2006	324
I – Principe de l'élargissement de l'objet du syndicat	324
II – Fonctionnement des résidences services soumises à la loi du 13 juillet 2006	324
Section 2 Les résidences soumises à la loi du 28 décembre 2015	325
I – Les services individualisables et non individualisables	325
II – Le conseil des résidents	327

Section 3 Les résidences de tourisme	328
I – La destination des résidences de tourisme en copropriété	329
II – Droit des copropriétaires sur leurs lots	329
III – Le sort des locaux à usage collectif	330
Chapitre 4 – Les copropriétés neuves	333
Section 1 La notion de vente d'immeuble à construire et la VEFA	333
I – Notions générales	333
II – La réception de l'ouvrage	334
III – La livraison des parties privatives et communes	334
Section 2 Les garanties légales visant les désordres de construction	335
I – La garantie de parfait achèvement	335
II – La garantie biennale de bon fonctionnement	336
III – La garantie décennale	336
IV – La garantie des vices et défauts de conformité apparents	337
Section 3 Les assurances obligatoires	338
I – L'assurance de responsabilité décennale	338
II – L'assurance dommages-ouvrage	339
Section 4 Les premiers pas de la copropriété	339
I – Le syndic provisoire	339
II – La première assemblée et les premiers appels de fonds	342

ANNEXES

1/ Contrat type de syndic	345
2/ Formulaire de bulletin de vote par correspondance	361
3/ Modèle de fiche d'information	363
4/ Préconisation du GRECCO n° 12 du 21 avril 2021	367
5/ Préconisation du GRECCO n° 13 du 16 septembre 2021	374
6/ Préconisation du GRECCO n° 14 du 22 avril 2022	382
7/ Rappel du texte	387
INDEX	389

Abréviations

AFNOR	Association française de normalisation
AFUL	Association foncière urbaine libre
AGE	Assemblée générale extraordinaire
ALUR	Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANC	Autorité des normes comptables
Ann.	Annexe
ASL	Association syndicale libre
AT	Avis technique
BAES	Bloc autonome d'éclairage de sécurité
CCAG	Cahier des clauses administratives générales
CCAP	Cahier des clauses administratives particulières
CCNG	Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble
CCTG	Cahier des clauses techniques générales
CCTP	Cahier des clauses techniques particulières
CIDE-COP	Convention d'indemnisation des dégâts des eaux dans la copropriété
CIDRE	Convention d'indemnisation directe et de renonciation de recours en cas de dégâts des eaux
CNC	Commission nationale de concertation
CREP	Constat de risque d'exposition au plomb
CSAB	Conseil supérieur de l'administration de biens
D. 1967	Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
DOE	Dossier des ouvrages exécutés
Dossier CSAB	<i>Dossier du CSAB</i>

DPE	Diagnostic de performance énergétique
DTA	Dossier technique amiante
DTE	Document technique d'exécution
DTG	Diagnostic technique global
EDD	État descriptif de division
EDDV	état descriptif de division en volumes
ÉLAN	Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
ENL	Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ERP	Établissement recevant du public
GHA	Immeuble à usage d'habitation
GHO	Immeuble à usage d'hôtel
GHR	Immeuble à usage d'enseignement
GHS	Immeuble à usage de dépôt d'archives
GHU	Immeuble à usage sanitaire
GHW	Immeuble à usage de bureaux
GHZ	Immeuble à usage mixte
GRECCO	Groupe de recherche sur la copropriété
HLM	Habitation à loyer modéré
IGH	Immeuble de grande hauteur
IMH	Immeuble de moyenne hauteur
IRSI	Convention inter-assureurs d'indemnisation et de recours des sinistres immeubles
ITGH	Immeuble de très grande hauteur
LOM	Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités
LRAR	Lettre recommandée avec accusé de réception
LRE	Lettre recommandée électronique
PPT	Plan pluriannuel de travaux
RE	Recommandé électronique
SCCV	Société civile de construction-vente
SCI	Société civile immobilière
SPF	Service de la publicité foncière
SRU	Loi n° 2000-2018 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

SSIAP	Service de sécurité incendie et d'assistance à personnes
TNT	Télévision numérique terrestre
TTC	Toutes taxes comprises
UV	Unité de valeur
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
VMC	Ventilation mécanique contrôlée

