

Guy Lannepats

Docteur en droit

Le statut
de la copropriété
des immeubles bâtis

Éléments de comparaison en droit français
et en droit suisse

A - Les critères de calcul	41
B - La protection des communautaires	43
II - Représentation arithmétique de la quote-part	44
Section 2 – La nature de la norme législative et des actes de la communauté	46
Sous-section 1 – Convention ou institution	46
Sous-section 2 - Les actes de la communauté	49
§ 1 – Caractère obligatoire ou facultatif	49
§ 2 - L'objet et le contenu des actes	52
I - Normes dispositives et normes impératives	52
II - L'acte constitutif et l'état descriptif de division	56
III - Les règlements d'organisation de la communauté	59
A - Le contenu des règlements	60
B - Le règlement de maison	63
§ 3 – Opposabilité des actes	65
Chapitre 2 – Le contenu du droit exclusif	70
Section 1 - Notions de droit exclusif et privatif	70
Sous-section 1 – Droits sur les parties exclusives ou privatives	70
§ 1 – Un droit réel sui generis	71
§ 2 - Droit d'usage et de jouissance exclusive	73
§ 3 – Disposition du droit exclusif	75
Sous-section 2 - Les droits d'usage particulier	75
§ 1 – Notion de droit d'usage particulier	76
§ 2 – Forme du droit d'usage particulier	77
I – Terminologie et nature du droit d'usage	77
II – Naissance du droit de jouissance exclusif	79
§ 3 - Les restrictions au droit d'usage particulier	81
§ 4 – Les frais relatifs au droit d'usage particulier	82
§ 5 – La cession et la fin des droits d'usage particuliers	83
I - La cession du droit d'usage particulier	83
II - L'extinction du droit d'usage particulier	85
Sous-section 3 - Les droits réels limités et les droits personnels	86
§ 1 – Les limites	88
§ 2 - L'usufruit	89

§ 3 – La location et le droit d'habitation	91
§ 4 – Les hypothèques	92
I – L'objet de l'hypothèque	92
II – L'assiette de l'hypothèque	93
§ 5 – Les servitudes	94
§ 6 – L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs	100
Section 2 – Le démembrement du droit de propriété	102
Sous-section 1 – Les droits de la communauté et des communautaires	104
§ 1 – Nature juridique de la communauté	104
I – Naissance et composition de la communauté	104
II – Personnalité de la communauté	106
III – L'objet de la communauté	108
IV – Le patrimoine de la communauté	110
A – La reconnaissance d'un patrimoine	111
B – Les charges	113
V – La responsabilité de la communauté	116
VI – Les organes ou les éléments de la communauté	117
§ 2 – Les droits et les obligations des communautaires	118
I – Nature de l'obligation des communautaires	119
II – Le respect des règlements	121
A – La protection des communautaires	121
B – Caractère de l'action	123
C – Les sanctions	124
III – La contribution aux charges	126
A – La répartition des charges entre communautaires	127
a – Le calcul de la répartition	127
1°) Lien avec la quote-part des parties communes	127
2°) L'utilité objective et l'utilisation	129
b – L'acceptation de la méthode de calcul	133
c – Les modifications de la répartition des charges	133

B - Nature juridique de l'obligation	136
a - Obligation réelle ou personnelle	136
b - Droit de suite	138
C - Le traitement des impayés	140
a- Le droit de rétention	141
b - Les hypothèques de la communauté	142
1°) L'action en recouvrement des charges	142
2°) Qualité pour agir	144
Sous-section 2 - Les restrictions légales et conventionnelles	145
§ 1 - Les restrictions légales au droit exclusif	146
I - Les restrictions légales communes	146
II - Les restrictions légales spécifiques	148
§ 2 - Les restrictions conventionnelles	149
I - La destination de l'immeuble	150
II - Les clauses d'habitation spécifique	153
A - Affectation des parties exclusives	154
B - Jouissance des parties exclusives	155
III - Les clauses de non-concurrence commerciale	159
IV - Les autres restrictions conventionnelles	160
A - Le droit de préemption des communautaires	160
a - La légalité de ce droit	161
b - L'exercice du droit de préemption	163
B - Le droit d'opposition	165
a - La légalité de ce droit	165
b - La légitimité de l'opposition	167
c - L'exercice du droit d'opposition	168
C - L'exclusion du droit de vote	169
a - Les décisions particulières	170
b - Les conflits d'intérêt	171
D - L'exclusion d'un copropriétaire	172
a - La légalité de ce droit	172
b - La légitimité de l'exclusion	174
1°) Violation grave des obligations	174
2°) Violation renouvelée	175
c - L'exercice de l'exclusion	176

1°) Ultima ratio	176
2°) Qualité pour agir	177
3°) L'exclusion du locataire	178
4°) Un jugement nécessaire	179
V - La licéité des clauses restrictives	
conventionnelles	181
A - La justification d'un intérêt	181
B - Appréciation in concreto	182
C - Le règlement des litiges entre copropriétaires	186
§ 3 - Qualification du droit des communautaires	188
I - Arguments en défaveur d'un droit de propriété	188
II - Arguments en faveur d'une forme de propriété particulière	191
III - Conséquences de cette qualification	195
2ème partie -- Les difficultés statutaires	197
Chapitre 1 - Les causes structurelles	199
Section 1 - L'adaptation du statut	200
Sous-section 1 - La compréhension du statut	200
§ 1 - La présentation du statut	201
§ 2 - L'évolution de la destination de l'immeuble	210
§ 3 - Répartition entre parties privatives et parties communes	215
I - Fixation des parties	217
II - Les parties obligatoirement communes	218
A - Le bien-fonds	219
a - La norme législative	220
b - Le problème des jardins	221
B - Le droit de superficie distinct et permanent	223
C - Les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment	224
D - Les parties qui déterminent l'aspect ou la forme extérieure	225
a - Le balcon, la loggia, la véranda et la terrasse	227
b - La façade	228
c - Les portes et les vitres extérieures	229

d - Les fenêtres	230
e - Les antennes	231
III- Les parties communes facultatives	232
A - Les canalisations et les conduites	233
B - L'ascenseur	234
C - La cage d'escaliers	234
D - Le chauffage	235
E - Les locaux annexes	236
IV - Les parties exclusives (ou privatives)	236
A - Un local indépendant ou un lot	237
B - Un accès propre	240
C - Les locaux annexes	242
a - La cave	244
b - Le garage	245
c - La place de stationnement	246
d - Les éléments annexes à l'unité d'étage	247
V - Présomption d'appartenance	248
VI - La transformation des parties	250
§ 4 - Les modifications des règlements	252
I - Une nécessité liée aux évolutions sociales et légales	252
II - Les compétences applicables aux modifications	252
III - Les limites de ces modifications	253
IV - Les conditions de majorité	255
Sous-section 2 - L'adaptation du statut au format de la communauté	257
§ 1 - Immeuble ou groupe d'immeuble	258
§ 2 - Dimension de l'immeuble	259
I - Le gigantisme	259
A - La scission de la communauté	260
B - Les syndicats secondaires ou sous- communautés	260
II - Les « petites » communautés	263
A - La forme coopérative	263
B - Les unions de syndicats	264
Sous-section 3 - L'adaptation du statut aux occupants	265
§ 1 - Les copropriétaires occupants	267
§ 2 - Les copropriétaires bailleurs	268

I - Investissement locatif	270
II - Rendement et travaux	272
§ 3 – Les locataires dans la copropriété	273
I - Une spécificité française	273
II - La place des locataires dans la copropriété	275
Section 2 – Les difficultés économiques	278
Sous-section 1 – La notion de copropriété en difficulté	278
Sous-section 2 - Les causes socio-économiques	281
§ 1 - Les difficultés financières des communautaires	281
I - L'accession à la propriété	282
II - L'évolution des charges	284
III - Les fonds de rénovation	286
§ 2 - Les dégradations de l'immeuble	288
Sous-section 3 – L'intervention publique	289
§ 1 – Une institution de droit civil	289
§ 2 – Un enjeu de politique publique	290
Chapitre 2 – Les causes fonctionnelles	293
Section 1 – La prise de décision de la communauté	294
Sous-section 1 – L'assemblée générale	295
§ 1 - Les compétences de l'assemblée	296
I - L'objet de l'assemblée	296
II - Les pouvoirs des assemblées	299
§ 2 – Le fonctionnement de l'assemblée	302
I - Le formalisme	303
A – La convocation	303
B – L'ordre du jour	304
C – La chronologie de l'assemblée	306
D – Le procès-verbal	306
II - Les règles de quorum	307
III - L'exercice du droit de vote	310
A – Un droit théoriquement absolu	310
B – La représentation	311
IV - Vote ouvert ou secret	311
V - les majorités	313
A – La règle majoritaire	313
B - Le choix de la majorité applicable	314
C - Le décompte des majorités	317
a – Le calcul des majorités	317
b – Le problème des abstentionnistes	319

c – Le problème des « mains dominantes »	319
d – Le problème des deux communautaires	320
Sous-section 2 – Les autres formes de la prise de la décision	321
§ 1 - La décision écrite	322
§ 2 - La décision par correspondance	323
§ 3 – Les délégations de compétence	324
Sous-section 3 – La contestation des décisions	325
§ 1 – Notions de décisions inexistantes, absolument nulles et annulables	327
§ 2 – La mise en œuvre de l’annulation	332
I - Qualité pour agir	332
A – Une action attitrée	333
B – Les abstentionnistes	335
II - Délai pour agir	335
A – Le principe légal	335
B – délai de prescription des clauses illicites	336
Section 2 – L’administration de la communauté	338
Sous-section 1 – Le droit d’administrer la communauté	339
§ 1 - Administrateur obligatoire ou facultatif	340
§ 2 – Droit d’intervention des communautaires	341
Sous-section 2 - L’administrateur (le syndic)	343
§ 1 - Ses attributions	343
I - Nature juridique de la relation avec la communauté	344
A – Le lien juridique	344
a – un mandataire	344
b – Un mandataire particulier	346
c – La rémunération	347
B – La désignation	350
a – Par l’assemblée des communautaires	350
b – Par la voie judiciaire	352
C - La révocation	354
II - Pouvoirs légaux ou conventionnels	355
A – Normes impératives	355
B – Les attributions légales	356
a - Compétences minimales	357

1°) Pouvoir de représentation	357
2°) La gestion des fonds	359
3°) Contrôle des communautaires	360
b - Pouvoirs propres	361
1°) La gestion de l'urgence	361
2°) Le recouvrement des charges	363
3°) La gestion du personnel de la communauté	364
C - La responsabilité de l'administrateur	365
a - Responsabilité contractuelle et extracontractuelle (délictuelle)	365
b - Quitus	366
§ 2 - Nature de l'activité	367
I - L'administrateur bénévole	367
II - L'administrateur professionnel	368
A - Les aptitudes professionnelles	369
a - La réglementation	370
b - Le consumérisme	372
B - Les préposés ou auxiliaires	374
III - L'administrateur judiciaire	374
IV - Le syndic social	377
Sous-section 3 - Le conseil syndical et le comité	377
§ 1 - Caractère obligatoire ou facultatif	378
§ 2 - Rôle du comité et du conseil syndical	379
Conclusion	381