

Qu'est ce qu'une copropriété ?

Ce sont essentiellement la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n°67-223 du 17 mars 1967 qui encadrent les copropriétés.

On parle de «copropriété» dès lors qu'un même immeuble est détenu par au moins 2 propriétaires. La copropriété est juridiquement représentée par «le syndicat des copropriétaires» composé de l'ensemble solidaire de tous les copropriétaires, qu'il ne faut pas confondre avec «le syndic de copropriété» qui est la personne ou la société chargée de l'exécution des décisions prises par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale. «Le conseil syndical», quant à lui, est composé de quelques copropriétaires, chargés d'assister le syndic.

Le syndicat des copropriétaires existe de fait, sans formalité à accomplir.

Le syndic est choisi en assemblée générale ou nommé à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires par le Tribunal de Grande Instance.

Les membres du conseil syndical sont désignés en Assemblée Générale.

Toute prise de décision concernant les parties communes doit se faire en assemblée générale et nécessite donc l'organisation de la copropriété.

Quand peut-on considérer que la copropriété est organisée ?

- Lorsqu'elle est représentée par un syndic (professionnel ou bénévole)
- Lorsqu'une Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an,
- Lorsqu'il existe un Etat Descriptif de Division (millièmes) et un Règlement de Copropriété (code de fonctionnement)

Qu'est ce que les parties communes ?

Les parties communes sont les parties des bâtiments affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Ainsi, le gros œuvre d'un bâtiment (toiture, charpente, planchers, murs porteurs, façades, et escaliers communs) mais aussi les cours, les locaux communs, les équipements communs (tels les ascenseurs) constituent des parties communes.

A ce titre, ils relèvent de la responsabilité de tous.

Dès lors :

- Tous les copropriétaires doivent participer à la réfection du toit et de l'ensemble des façades quelle que soit la situation de leur appartement
- Toute modification d'une partie commune (perçement d'un plancher, agrandissement ou création d'ouverture, annexion de combles ou autres surfaces) doit obtenir l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

