

Définition de la copropriété !

La copropriété est une organisation juridique du droit de la propriété ; cette organisation se désigne par l'expression de « statut de la copropriété des immeubles bâtis ».

Il ne faut pas confondre la « copropriété » et la « multipropriété » qui organise la jouissance d'un bien en temps partagé. De même, il convient de distinguer la copropriété (le syndicat des copropriétaires) et les Associations Syndicales Libres (association des propriétaires), l'union de syndicats ou encore le syndicat de forme coopérative, trois personnes morales dont un syndicat des copropriétaires peut être membre.

Le statut est fixé par:

° la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

° le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.

En tant que copropriétaire, vous êtes membre du syndicat des copropriétaires, personne morale de droit privé qui représente l'ensemble des copropriétaires et qui s'exprime par des décisions votées en assemblée générale. Il ne faut pas confondre le « syndicat des copropriétaires » avec le « syndic » qui est gestionnaire de l'immeuble mandaté par un vote en assemblée générale (le contrat de syndic, unit le syndic au syndicat).

Le statut divise les immeubles en « lots » de copropriété. Chaque lot est composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. Ainsi, en tant que copropriétaire, vous êtes propriétaire d'un lot qui comprend :

° la partie privative qui est la propriété exclusive de chaque copropriétaires ; cet élément privatif est défini par l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 (appartement, place de stationnement, cave, local commercial...).

° une quote-part de parties communes : les parties communes (tout ce qui n'est pas privatif) sont la propriété indivise de tous les copropriétaires qui sont membres du syndicat des copropriétaires.

Cet élément commun appartenant à l'ensemble des copropriétaires est défini par les articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965 (sol, cour, voie d'accès, toiture...), articles qui ne sont pas d'ordre public (c'est-à-dire que tout règlement de copropriété peut en décider autrement, par exemple par une clause disposant que telle cour est la partie privative du lot n°...).

La part de propriété indivise des parties communes est évaluée en tantièmes (mode de répartition qui retient un nombre de millièmes, par exemple cent ou dix millièmes...). Les tantièmes sont en principe calculés proportionnellement à la valeur de votre lot par rapport à la valeur des autres lots de l'immeuble qui résulte de la consistance, la superficie et la situation des lots (article 5 de la loi du 10 juillet 1965). Le millième est l'unité de division du tout que représente l'immeuble, en mille parties égales. Cette notion permet de connaître la valeur relative de chaque lot et la part que chaque copropriétaire doit acquitter en charges, avances et provisions.

Illustration : si vous avez 100/1000^{ème} c'est être redevable de 10% des charges.

Toutefois, il est possible de répartir les tantièmes de parties communes entre les lots d'une autre façon et selon d'autres critères que ceux visés par la loi (en fonction de l'utilisation des lots par exemple). Les tantièmes de parties communes sont fixés par le règlement de copropriété et par l'état descriptif de division qui sont remis lors de la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.