

TABLE DES MATIÈRES

Préface	3
Addendum à l'édition 2017	5
Avertissement	7
Propos préliminaires	9
Bibliographie sommaire	15
Article 1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	17
Objet : Statut.- Domaine.- Copropriété.- Définition.- Conditions.- Immeuble.- Bâtiment.- Division.- Propriété.- Répartition.- Lot.- Ensemble immobilier	
I.- Les conditions communes	20
II.- La Condition de la soumission impérative au statut.....	33
III.- Les conditions de la soumission facultative au statut (ensemble immobilier).....	34
IV.- Le lot de copropriété	38
V.- Le lot transitoire.....	48
VI.- La répartition de la propriété	54
VII.- Les procédés légaux de protection des copropriétaires	56
Article 2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	64
Objet : Parties privatives.- Définition.- Critère.- Régime.- Propriété divise	
I.- Mode de détermination	72
II.- Les accessoires des parties privatives (et autres éléments privatifs liés aux parties communes).....	74
Article 3, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	76
Objet : Parties communes.- Définition.- Critère.- Droits accessoires.- Parties communes à jouissance privative.- Parties communes à certains copropriétaires	
I.- Cas particulier : les parties communes à jouissance privative	86
II.- Cas particulier : les parties communes à certains copropriétaires	90
III.- Cas particulier : les parties communes à plusieurs immeubles...	93

TABLE DES MATIÈRES

Article 4, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	95
Objet : Parties communes.- Propriété indivise.- Administration	
Article 5, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	97
Objet : Parties communes.- Quote-part indivise.- Montant.- Valeur relative des parties privatives	
Article 6, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	100
Objet : Parties communes.- Lien avec les parties privatives	
Article 6-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	103
Objet : Parties communes.- Modifications de quote-part.- Modifications de l'assiette.- Caractère accessoire.- Publicité foncière	
Article 7, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	106
Objet : Cloisons entre locaux privatifs de lots distincts.- Mitoyenneté	
Articles 8, 10, 14, 22, 26, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	108
Objet : Règlement de copropriété.- État descriptif de division.- État de répartition des charges.- Licéité.- Destination des parties privatives.- Destination des parties communes.- Administration des parties communes.- Destination de l'immeuble.- Validité des clauses	
I.- Le règlement de copropriété	112
II.- L'état descriptif de division	145
III.- L'état de répartition des charges.....	151
IV.- La destination de l'immeuble	153
Article 8-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	165
Objet : Règlement de copropriété.- Emplacement de stationnement.- Droit de priorité	
Article 8-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	167
Objet : Fiche synthétique	
Article 9, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	168
Objet : Situation des copropriétaires.- Usage, jouissance, disposition.- Parties privatives et communes.- Voisinage.- Commerces.- Travaux affectant les parties privatives.- Accès.- Indemnisation.- Cession de lot	
Propriété de droit commun ou propriété particulière ?	173
I.- L'usage de l'immeuble.....	176
II.- La disposition des lots	191
III.- La location de lots	203
IV.- Les travaux du syndicat (situation des copropriétaires).....	215
V.- La responsabilité des copropriétaires	216

Article 9-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	218
Objet : assurance des copropriétaires.- assurance du syndicat.- obligations	
Article 10, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	220
Objet : Charges de copropriété.- Définition.- Catégories.- Critères.- Charges communes générales.- Charges des éléments d'équipement commun et des services collectifs.- Utilité.- Valeur relative.- Charges spéciales.- Recouvrement.- Provisions.- Avances.- Budget prévisionnel.- Garanties.- Révision.- Annulation	
I.- Les services collectifs et éléments d'équipement communs	243
II.- La conservation, l'entretien et l'administration des parties communes.....	249
III. – Les charges spéciales.....	252
IV.- Les sources de répartition	253
V.- Le recouvrement des provisions et charges	254
VI.- Les cas particuliers (résolution, indivisaires, usufruitiers et nuspropriétaires, acquéreurs en l'état futur, expropriation,...).....	264
Article 10-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	269
Objet : Frais nécessaires de recouvrement de créance.- Frais de procédure.- Dispense légale.- Pouvoir judiciaire	
I.- Frais de recouvrement	270
II.- Frais de procédure.....	274
III.- Dérogação judiciaire	276
Article 11, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	277
Objet : Répartition des charges.- Modification.- Unanimité.- Majorités.- Division de lot	
Article 12, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	282
Objet : Répartition des charges.- Révision.- Annulation.- Délais	
Article 13, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	290
Objet : Règlement de copropriété.- Opposabilité.- Publicité.- Connaissance constatée aux actes	
Article 14, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	293
Objet : Syndicat des copropriétaires.- Objet.- Responsabilité	
I.- Définition et caractéristiques du syndicat des copropriétaires	296
II.- Objet du syndicat	306
III.- La responsabilité du syndicat.....	311
IV.- Syndicat en difficulté (renvoi).....	318
V.- Immatriculation de certains syndicats	318
VI.- Disparition du syndicat.....	320

TABLE DES MATIÈRES

Article 14-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	322
Objet : Charges communes.- Dépenses courantes.- Maintenance.- Budget prévisionnel.- Provisions.- Exigibilité	
Article 14-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	329
Objet : Charges communes.- Dépenses hors budget prévisionnel.- Exigibilité.- Fonds de travaux	
Article 14-3, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	334
Objet : Comptes du syndicat.- Règles comptables.- Comparatif	
Article 15, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	341
Objet : Actions en justice.- Qualité pour agir.- Syndicat.- Copropriétaire.- Actions collectives.- Actions individuelles.- Recevabilité	
I.- L'action en justice du syndicat.....	343
II.- L'action individuelle des copropriétaires.....	365
III.- Transaction par le syndicat.....	374
Article 16, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	377
Objet : Syndicat.- Parties communes.- Acquisition.- Aliénation.- Droit de vote	
Article 16-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	379
Objet : Syndicat.- Parties communes.- Aliénation.- Prix.- Division.- Répartition.- Sûreté	
Article 16-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	380
Objet : Expropriation.- Parties communes et privatives.- Procédure.- Copropriétaires.- Syndicat.- Qualité.- Indemnités.- Répartition	
Articles 17, 21, 42-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	383
Objet : Assemblée générale.- Composition.- Convocation.- Lieu.- Urgence.- Tenue.- Périodicité.- Formalités.- Documents.- Information préalable.- Ordre du jour.- Feuille de présence.- Président.- Bureau.- Procès-verbal.- Assemblées spéciales.- Pratique suivie.- Décision implicite	
I.- La convocation de l'assemblée générale.....	413
II.- L'ordre du jour	422
III.- Les informations préalables.....	432
IV.- Le déroulement de l'assemblée	440
V.- Opérations de vote et majorités	449
VI.- Le procès-verbal	455
VII.- Contestation des décisions (Voir <i>infra</i> art. 42, L.65)	469
VIII.- L'exigence de l'unanimité	469
IX.- L'exécution des décisions d'assemblée.....	470
Article 17-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	472
Objet : Syndicat coopératif ou de forme coopérative.- Organisation.- Conseil syndical.- Président	

Article 17-1-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	476
Objet.- Petites copropriétés – Régime dérogatoire	
Article 17-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	478
Objet : Syndic non-professionnel – Syndic bénévole	
Articles 18, 21, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	479
Objet : Syndic.- Fonctions.- Pouvoirs.- Désignation.- Mandat	
I.- La position du syndic	488
II.- Syndics professionnel ou bénévole.....	495
III.- La rémunération du syndic.....	498
IV.- La désignation du syndic.....	500
V.- L'hypothèse d'absence ou de carence du syndic : le recours au juge	505
VI.- La durée et la fin des fonctions du syndic	512
VII.- Les fonctions du syndic	516
VIII.- Les responsabilités civiles du syndic	534
Article 18-1 a, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	542
Objet : Syndic.- Rémunération.- Travaux	
Article 18-1 AA, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	545
Objet : Régime dérogatoire.- Syndicats de personnes morales	
Article 18-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	547
Objet : Syndic.- Changement.- Transmission des fonds et documents	
Article 19, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	552
Objet : Syndicat.- Créances.- Hypothèque	
Article 19-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	554
Objet : Syndicat.- Créances de charges et dépenses de travaux.- Privilège immobilier spécial	
Articles 19-2 et 14-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	556
Objet : Charges communes.- Provisions sur le budget prévisionnel.- Exigibilité.- Autres dépenses.- Recouvrement.- Régimes	
Article 20, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	568
Objet : Cession de lot.- Syndicat.- Opposition.- Mise en œuvre du privilège immobilier spécial	
Article 21, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	576
Objet : Conseil syndical.- Composition.- Fonction	
Institution du conseil syndical	580
Rôle du conseil syndical	585

TABLE DES MATIÈRES

Article 22, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	589
Objet : assemblée générale.- voix.- délégation de vote	
I.- La réduction légale du nombre de voix.....	592
II.- Les délégations de vote (mandats)	593
 Article 23, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	 600
Objet : Assemblée générale.- Participation.- Associés.- Indivisaires.- Usufruitier.- Nu-proprétaire.- Usager	
I.- Les associés de sociétés titulaires de lot	602
II.- L'usufruitier et le nu-proprétaire	603
III.- Les indivisaires	607
IV.- Les époux copropriétaires	609
V.- Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité	611
VI.- Le locataire-accédant à la propriété.....	611
 Article 24, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	 613
Objet : Assemblée générale.- Majorité.- Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.- Droit commun	
I.- Décisions particulières.- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite	617
II.- Décisions particulières.- Entretien	619
III.- Décisions particulières.- Adaptations du règlement de copropriété (art. 24-II f).....	619
 ARTICLE 24-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	 622
Objet : Communication électronique interne	
 Article 24-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	 624
Objet : Offre d'installation de lignes électroniques à très haut débit	
 Article 24-3, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	 627
Objet : Diffusion télévisuelle numérique	
 Article 24-4, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	 628
Objet : Plan de travaux d'économies d'énergie.- Contrat de performance énergétique	
 Article 24-5, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	 630
Objet : Recharge des véhicules électriques.- Stationnement des vélos	
 Article 24-6, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	 632
Objet : Exercice du droit de délaissement	
 Article 24-7, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	 634
Objet : Adhésion à une association foncière urbaine	

Article 24-8, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	635
Objet : Astreinte d'une autorité publique	
Articles 25, 30, al. 4, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	637
Objet : Assemblée générale.- Majorité.- Majorité des voix de tous les copropriétaires.- Domaine.- Délégation.- Travaux individuels.- Désignation du syndic.- Désignation des conseillers syndicaux.- Disposition obligatoire.- Travaux obligatoires.- Modification de la répartition des charges.- Économie d'énergie.- Amélioration.- Normes de salubrité.- Accessibilité aux handicapés.- Antennes.- Accès de la police.- Automobiles électriques.- Compteurs d'eau divisionnaires.- Piscines	
I.- Les décisions d'ordre institutionnel.....	640
II.- Les autorisations de travaux de copropriétaires affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.....	643
III.- Les travaux et actes obligatoires.....	666
IV.- Les travaux de sécurité et de confort.....	668
V.- Les antennes extérieures de radiodiffusion.....	670
VI.- Les travaux d'amélioration.....	675
VII.- L'individualisation des compteurs	681
Article 25-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965 Article 19, D. n° 67-223 du 17 mars 1967	682
Objet : Assemblée générale.- Majorité de l'art.25.- Majorités subsidiaires ou de remplacement.- Défaut de décision prise	
Article 26, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	686
Objet : Assemblée générale.- Majorité de l'art. 26.- Double majorité.- Aliénation de partie commune.- Amélioration.- Modification ou établissement du règlement	
I. Les modalités de jouissance des parties privatives	694
II. La suppression du poste de concierge (ou de gardien) et l'aliénation du logement affecté.....	697
Article 26-3, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	700
Objet : Parties communes.- Aliénations de parties communes.- Travaux.- Aménagement des quartiers sensibles.- Atteintes aux modalités de jouissance	
Article 26-4, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	701
Objet : Syndicat.- Emprunt.- Unanimité.- Emprunt au bénéfice de certains copropriétaires	
Article 26-5, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	705
Objet : Syndicat.- Emprunt.- Effet suspensif du délai de recours	
Article 26-6, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	706
Objet : Syndicat.- Emprunt.- Montant.- Contribution des bénéficiaires	

TABLE DES MATIÈRES

Article 26-7, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	708
Objet : Syndicat.- Emprunt.- Garantie.- Privilège	
Article 26-8, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	710
Objet : Syndicat.- Emprunt.- Mutation.- Exigibilité	
Article 27, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	711
Objet : Syndicat secondaire.- Objet.- Création.- Spécialisation.- Charges	
Article 28, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	720
Objet : Division de la copropriété.- Conditions.- Décisions.- Conséquences	
Article 29, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	729
Objet : Union de syndicats.- Adhésion.- Retrait.- Conditions.- Assemblée générale.- Composition	
Articles 29-1 et suivants, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	734
Objet : Syndicat en difficulté.- Administrateur provisoire	
Articles 29-1 A et suivants, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	735
Objet : Copropriété menacée de difficultés.- Mandataire ad hoc	
Article 30, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	736
Objet : Améliorations.- Transformation d'éléments d'équipement.- Adjonction d'éléments nouveaux.- Aménagement de locaux communs.- Création de locaux communs.- Charge des dépenses.- Répartition	
Article 32, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	742
Objet : Améliorations.- Obligation à la dette	
Article 33, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	743
Objet : Améliorations.- Paiement échelonné.- Copropriétaires opposants	
Article 34, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	745
Objet : Améliorations.- Inopposabilité.- Déclaration judiciaire	
Article 35, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	747
Objet : Créations de locaux privatifs.- Surélévation.- Initiative du syndicat.- Aliénation	
I.- Construction ou surélévation à l'initiative du syndicat	749
II.- Construction ou surélévation à l'initiative du cessionnaire du droit	749

ARTICLE 36, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	752
Objet : Améliorations.- Préjudices.- Indemnisation.- Charge	
Article 37, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	753
Objet : Réserve d'un droit accessoire aux parties communes.- Construction.- Durée.- Caducité	
Article 38, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	755
Objet : Immeuble.- Destruction.- Reconstruction.- Décision.-Charges des dépenses	
Article 38-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	757
Objet : Immeuble.- Catastrophe technologique.- Dommage aux parties communes	
Article 39, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	758
Objet : Immeuble.- Destruction.- Reconstruction.- Amélioration ou addition	
Article 40, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	759
Objet : Immeuble.- Destruction.- Indemnités.- Affectation	
Article 41, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	760
Objet : Immeuble.- Destruction.- Décision de ne pas reconstruire.- Liquidation des droits	
Articles 41-1 à 41-7, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	761
Objet : Résidences-services	
Article 41-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	764
Objet : Résidences-services.- Définition.- Syndicat.- Objet.- Services spécifiques.- Convention avec un tiers	
Article 41-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	768
Objet : Résidences-services.- Conseil syndical.- Délégation	
Article 41-3, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	770
Objet : Résidences-services.- Charges communes.- Utilité.- Prestations individualisées.- Budget prévisionnel	
Article 41-4, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	772
Objet : Résidences-services.- Suppression de services.- Majorités	

TABLE DES MATIÈRES

Article 41-5, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	774
Objet : Résidences-services.- Suppression de services.- Décision judiciaire	
Article 42, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	776
Objet : Contentieux.- Délais pour agir.- Dix ans.- Deux mois.- Prescription.- Déchéance.- contestation des décisions d'assemblée générale	
I.- La contestation des décisions d'assemblée générale (délai de déchéance de deux mois)	778
II.- Les actions en justice (Délai de dix ans)	816
Article 42-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	820
Objet : Voie électronique.	
Article 43, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	822
Objet : Règlement de copropriété.- Clause réputée non écrite.- Répartition des charges illicite	
I.- Régime général.....	823
II.- Répartition des charges	825
Article 44, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	829
Objet : Unions de syndicats coopératifs.- Associations syndicales.- Transformation	
Article 45, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	830
Objet : Copropriétés antérieures.- Action en révision de répartitions des charges illicites	
Article 46, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	831
Objet : Cession de lot.- Superficie des parties privatives.- Indication	
Article 47, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	839
Objet : Décret d'application de la loi.- Modifications	
Article 47-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	840
Objet : Nouvelle-Calédonie	
Article 48, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	842
Objet : Abrogation des dispositions légales antérieures	
Article 50, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965	844
Objet : Mayotte	

ANNEXES

Annexe 1, Carnet d'entretien	849
Annexe 2, Diagnostic technique global	851
Annexe 3, Fiche synthétique	853
Annexe 4, Handicap et copropriété.....	855
Annexe 5, Immatriculation des syndicats de copropriétaires ...	858
Annexe 6, Information des occupants.....	869
Annexe 7, Syndic.....	871
Annexe 8, Vente de lot de copropriété	892
Index alphabétique	895