

AUCAME
Caen Normandie

LA COPROPRIÉTÉ

UNE ENTITÉ JURIDIQUE COMPLEXE



En France, 7 millions des résidences principales se situent dans un immeuble ou un lotissement en copropriété, soit près d'un quart des résidences principales françaises. Ce parc constitue donc une composante essentielle de l'offre en logement privé, et notamment dans les secteurs les plus urbains.

Pendant longtemps, ce parc apparaissait comme l'un des parents pauvres des politiques locales de l'habitat. A partir des années 1990, la prise de conscience est collective sous l'effet de deux tendances convergentes : le vieillissement du parc et son défaut d'entretien. Si les pouvoirs publics se sont largement saisis de la question, l'intervention auprès de ces immeubles reste difficile et délicate, du fait même du modèle de la copropriété.

Cette publication se propose d'apporter un premier éclairage sur les copropriétés, son fondement juridique et son fonctionnement ainsi que sur les enjeux en matière de politique locale d'habitat.

QU'EST-CE QUE LA COPROPRIÉTÉ ?

Définition

La copropriété est une organisation juridique du droit de la propriété régi par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce statut s'impose à tout immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Cette forme existe dès lors qu'un immeuble est divisé entre deux propriétaires. Les personnes copropriétaires peuvent être des propriétaires privés comme des personnes morales (bailleurs, Etat, collectivités,...).

Il existe deux types de copropriété :

La copropriété dite verticale : forme la plus courante, elle correspond à un immeuble collectif divisé en appartement (partie privative) et proposant de parties communes.

La copropriété dite horizontale : système souvent utilisé dans les années 1960 à 1980, elle regroupe un ensemble de maisons individuelles (partie privative), construit sur un terrain en commun (partie commune divisée en zone de jouissance).

Les « tantièmes » de copropriété

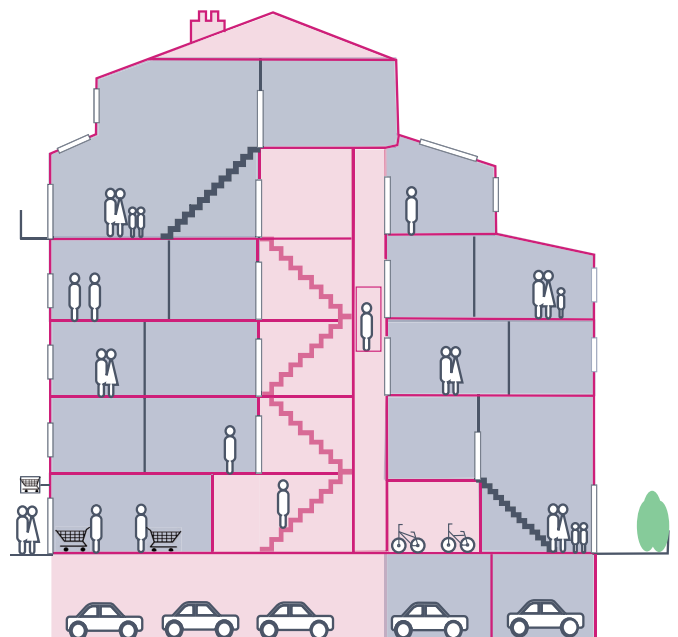
Part de la propriété possédée par chacun des copropriétaires. Exprimé en pourcentage, il est calculé par rapport à l'ensemble de toutes les parts de l'immeuble; Il sert de base de calcul dans la répartition des charges de copropriété et détermine le pouvoir de vote en assemblée générale.

Il existe plusieurs tantièmes (général, de chauffage collectif, d'ascenseur...). Cette quote-part se calcule en fonction de la loi qui se fonde sur des éléments objectifs (accès aux équipements ...).

La copropriété, une division en lot

Chaque propriétaire possède un ou plusieurs lots de la copropriété. Ce lot comprend une ou des parties privatives et une quote-part des parties communes (ou « tantième » de copropriété). Un lot constitue donc un tout indissociable ; il ne peut être ni partagé, ni constitué des parties privatives seules ou des parties communes seules.

Les parties communes et les parties privatives d'une copropriété



— Les parties privatives = partie du bâtiment et des terrains réservée à l'usage exclusif du copropriétaire

— Les parties communes = partie du bâtiment et des terrains affectée à l'usage de tous les copropriétaires ou plusieurs d'entre eux

LES COPROPRIÉTÉS : UN FONCTIONNEMENT BIEN ÉTABLI

Le fonctionnement de la copropriété repose sur un règlement organisant la vie de l'immeuble. Ce document fondateur fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de la copropriété. Il précise les droits et les obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble ainsi que l'organisation de la copropriété sur un plan juridique.

Quatre types d'instances régissent le fonctionnement de la copropriété : un syndicat et trois organes de gouvernance. Chacun ayant un rôle bien défini.

- Conditions de jouissance des parties privatives (accrochage du linge aux fenêtres par exemple),
- Conditions d'utilisation des parties communes (local à vélo,...),
- Condition d'utilisation de certains locaux, et notamment commerciaux.

- Répartition des charges entre copropriétaires et calcul pour établir les quotes-parts de chacun,
- Règles pour l'administration des parties communes,
- Etat descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot par un numéro de suivi.

Les règles de vie

Principales règles à respecter au sein de la copropriété

Les règles juridiques

Régime juridique définissant les droits et obligations de chacun

L'organe décisionnaire : le syndicat de copropriété

Le syndicat de copropriété est composé de tous les copropriétaires sans exception. Lorsqu'une copropriété est composée de plusieurs bâtiments, plusieurs syndicats secondaires peuvent coexister en plus du syndicat principal.

Son rôle est d'administrer les parties communes de l'immeuble, d'assurer sa conservation, ainsi que de défendre les intérêts collectifs des copropriétaires. Il se réunit en assemblée générale.

L'instance décisionnaire : l'assemblée générale (AG)

L'assemblée générale est l'instance qui réunit l'ensemble de copropriétaires. Elle se réunit pour prendre toutes les décisions relatives à la gestion de l'immeuble : vote du budget, travaux à réaliser, choix du syndic, modification éventuelle du règlement,....

Elle doit être organisée au moins une fois par an (AG ordinaire), mais elle peut l'être autant de fois que cela est nécessaire (AG extraordinaire).

Chaque copropriétaire s'exprime sur les décisions soumises au vote. Il dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de parties communes exprimée en tantième de propriété. La loi prévoit différentes règles de majorité selon la nature et l'importance des décisions à prendre.

L'organe exécutif : le syndic

Le syndic de copropriété, personne physique ou morale, exécute les décisions de l'assemblée générale et assure la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'immeuble sous le contrôle du conseil syndical. Il peut être de deux formes :

- un syndic bénévole : un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un lot, même modeste, au sein de l'immeuble,
- un syndic professionnel : personne titulaire d'une carte professionnelle et qui justifie d'une garantie financière et d'une assurance couvrant sa responsabilité civile et professionnelle. Son activité est réglementée par la loi du 10 juillet 1965.

Il est désigné à la majorité absolue des copropriétaires, en assemblée générale, après mise en concurrence de plusieurs syndicats.

L'organe de contrôle : le conseil syndical

Le conseil syndical est composé d'une partie des copropriétaires élus par l'assemblée générale. Ses membres sont élus à la majorité absolue pour une durée de trois ans renouvelable.

Sa mission principale est d'assister et de contrôler le syndic dans sa gestion tout au long de l'année. Il est également consulté à propos de toute question concernant le syndicat.

L'assemblée générale a la possibilité de ne pas instituer de conseil syndical.

Un syndicat
= tous les copropriétaires



s'exprime en

Assemblée générale



élit

désigne

exécute les décisions

Un Conseil syndical



contrôle et assiste

Un syndic
assure la gestion courante de la copropriété



LES COPROPRIÉTÉS EN FRANCE

- 7 millions de résidences principales (1/4 des résidences principales).
- Plus de 1 millions de résidences secondaires.
- 47 % de ces logements occupés par leur propriétaire.
- 97 % des logements situés dans des espaces urbains.

LES QUATRE RÈGLES DE MAJORITÉ

- **Majorité simple** : majorité des voix (exprimées en tantièmes) des copropriétaires présents ou représentés lors de l'AG. Concerne tous les décisions qui n'exigent pas une autre majorité.
- **Majorité absolue** : majorité de toutes les voix (exprimées en tantième) des copropriétaires présents, représentés ou absents à l'AG : toutes décisions concernant la réalisation de travaux obligatoires (travaux d'économie d'énergie).
- **Double majorité** : majorité (exprimés en nombre) de tous les copropriétaires détenant les deux tiers des voix (exprimées en tantième). Elle concerne toutes décisions importantes.
- **L'unanimité** : concerne les décisions fondamentales

LES COPROPRIÉTÉS : UN ENJEU DES POLITIQUES DE L'HABITAT

La copropriété est un système complexe où la propriété privée prime sur l'intérêt collectif. Chacun peuvent avoir des avis divergents, ce qui rend la prise de décision difficile et tardive. Cette réalité est facteur d'inertie, ce qui peut rapidement remettre en cause l'équilibre de la copropriété.

La copropriété, une priorité affichée des pouvoirs publics

Si pendant longtemps la copropriété ne constituait pas une priorité d'intervention pour les pouvoirs publics, tous les textes de loi relatifs à l'habitat et à l'urbanisme disposent aujourd'hui d'un volet copropriété.

Au début des années 90, l'intervention portait sur les copropriétés dégradées nécessitant des interventions lourdes. En 2012, les conclusions du rapport de l'Agence nationale pour l'habitat rédigées par Dominique Braye invite à une approche plus préventive et ainsi anticiper les problèmes naissants. Ces éléments sont repris dans le volet copropriété de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Les apports de la loi ALUR

Parmi un panel d'outils ayant pour objet de prévenir la dégradation des copropriétés et de renforcer la prise en charge de celles déjà concernées, la loi ALUR instaure la création d'un registre national d'immatriculation des copropriétés. Il intègre des données sur l'identité du syndicat, les finances, l'état du bâti et les procédures en cours. D'ici fin 2018, toutes les copropriétés devront être recensées avec un étalement dans le temps en fonction du nombre de logements.

La copropriété, un parc à forte dimension urbaine porteur d'enjeux forts

Le parc de copropriété se caractérise par sa dimension urbaine. Environ 97 % de ces logements se situent dans des espaces urbains. Il est une composante essentielle de l'offre en logements privés, et notamment dans les centres villes et les quartiers périphériques.

Ce parc joue un rôle majeur dans le fonctionnement de la ville et participe à son attractivité résidentielle. Il cumule donc à la fois des enjeux urbains, sociaux et environnementaux : maintenir l'attractivité des centres urbains, prévenir des risques d'endettement des ménages et améliorer sa performance énergétique.

Caen, un centre-ville structuré autour d'un parc de logements en copropriété



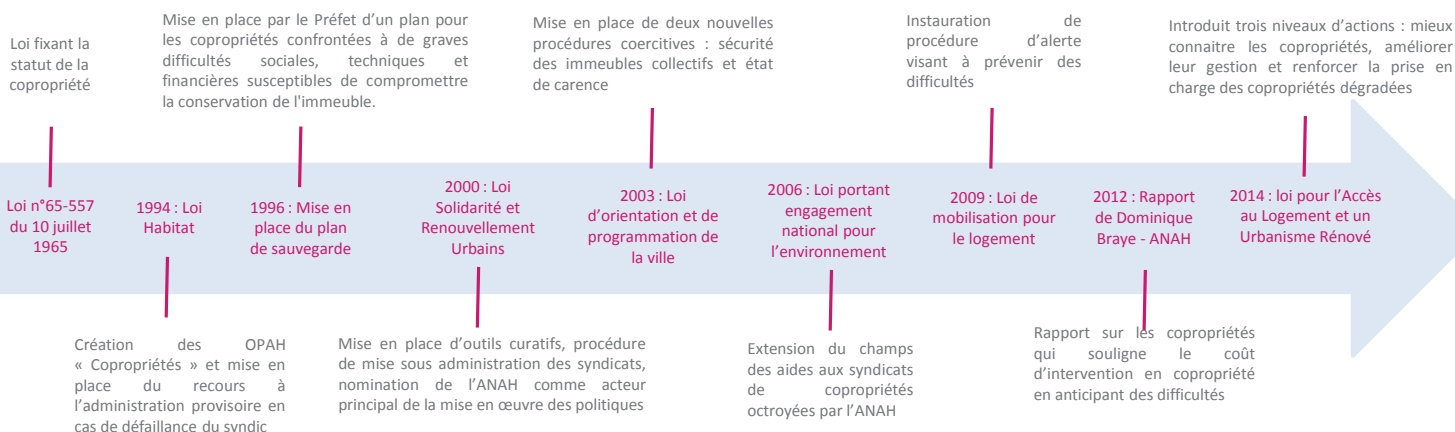
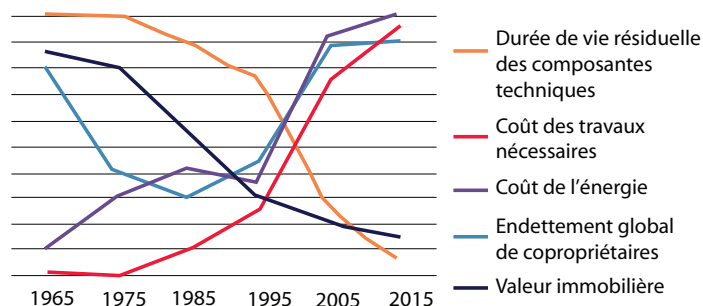
La copropriété, un système complexe à l'équilibre fragile

La copropriété est donc un système complexe dont l'équilibre peut être facilement remis en cause.

Construit en grande partie dans les années 50 et 70, une partie non négligeable de ces immeubles arrive à un fin de cycle technique. Ils se trouvent confrontés à des pathologies, bien souvent aggravés par un défaut d'entretien. Cela a pour conséquence deux phénomènes : une baisse de la valeur immobilière du bien et une hausse des coûts des travaux nécessaires à sa remise en état.

Les propriétaires s'endettent à nouveau pour faire face aux travaux rendus indispensables et au paiement des charges qui sont de plus en plus élevées (problème de panne, hausse du coût de l'énergie,...).

Un processus des qualifications illustré par l'effet ciseau



DE LA FRAGILITÉ À LA DÉGRADATION : DE QUOI PARLE-T-ON ? QUELS FACTEURS ?

Les différents stades de déqualification

Construits en grande majorité après-guerre, ce parc de logement est considéré comme relativement récent. Cependant, la médiocrité de leurs prestations techniques de base et les difficultés d'intervention sont des facteurs de déqualification. L'ANAH distingue trois stades :

- Les copropriétés fragilisées : immeubles encore peu dégradés mais présentant des risques sérieux de déqualification (difficulté à entreprendre des travaux, impayés).
- Les copropriétés en difficultés : immeuble présentant des difficultés de gestion et de fonctionnement : les populations solvables partent, la valeur vénale du bien est en baisse, le turn-over s'installe,...
- Les copropriétés dégradées : immeubles en très mauvais état où l'intervention d'un programme de réhabilitation est difficile tant la valeur vénale du bien est faible et la vacance structurelle y est forte.

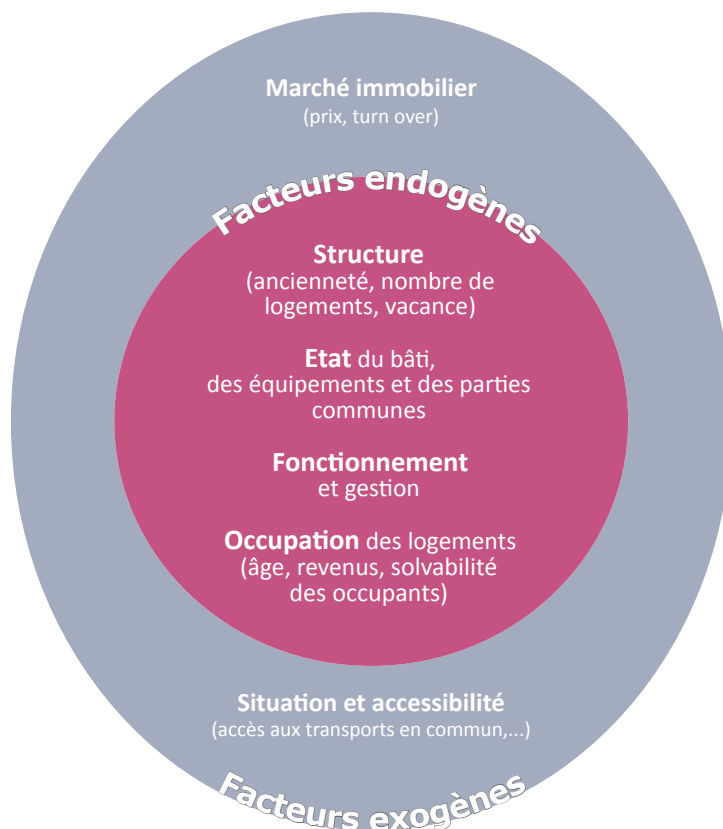
Le processus de déqualification : quels facteurs ?

Le processus de déqualification résultent de deux types de facteur : les facteurs endogènes, liés à la structuration et au fonctionnement même de la copropriété, et les facteurs exogènes, liés à la localisation et à l'environnement de l'immeuble. La dégradation d'un ou de plusieurs de ces facteurs peut fragiliser l'équilibre de la copropriété et engendrer des difficultés financières pour les copropriétaires.

Depuis quelques années, les copropriétés sont devenues une priorité pour les pouvoirs publics. Élément constitutifs des cœurs de ville, le parc en copropriété conjugue plusieurs enjeux sur les plans social, environnemental ou encore urbain. Toutefois, sa rénovation globale s'avère complexe à mettre en œuvre. Aujourd'hui, de nombreux rapports soulignent l'importance d'engager les copropriétés dans une démarche de rénovation globale, et notamment celles construites Après-Guerre (à partir de 1946) et avant toute réglementation thermique (1975).

Suite aux événements liés au Débarquement allié, les villes bas-normandes ont hérité d'un vaste parc immobilier dit « de la Reconstruction ». Construit dans les années 50 et 60, ce parc est en grande majorité constitué d'immeubles soumis au régime des copropriétés. S'il présente d'indéniables qualités architecturales et urbaines, ce parc pose de nombreux problèmes en raison de la nature même des techniques constructives et des choix d'urbanisme. Il peine aujourd'hui à attirer des ménages, générant des répercussions négatives sur l'attractivité des centres villes. Il représente un enjeu fort pour les politiques d'aménagement et d'habitat.

Les facteurs de fragilité



- *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat - Rapport présenté par Dominique BRAYE ANAH - Janvier 2012*
- *L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest n°69—la lettre des observatoires de l'ADEUPa - avril 2015*
- *Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)*

Directeur de la publication : Patrice DUNY

Contact : soazig.vannier@aucame.fr

Réalisation et mise en page : AUCAME 2016

Illustrations : AUCAME, sauf mention contraire



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr

DÉPÔT LÉGAL : 1^{ER} TRIMESTRE 2016
ISSN : 1964-5155



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour + d'info sur l'Open Data,
flashez ce QR Code

