

Sommaire

LOT DE COPROPRIÉTÉ

- Division d'un lot de copropriété	14
- Changement d'affectation du lot et autorisation de l'assemblée générale.....	15
- Information des copropriétaires sur la vente des lots.....	16
- Lot de copropriété affecté au logement du concierge de l'immeuble et droit de disposition du copropriétaire	17
- Changement d'usage d'une remise située dans la cour de l'immeuble en garage	18
- Bornage de jardins dans un immeuble en copropriété	19
- Détention d'un animal domestique et trouble anormal de voisinage.....	20
- Superficie loi Carrez et réunion de lots.....	21
- Vente de lots et superficie erronée pour la cave.....	22
- Superficie du lot et cave transformée en chambre	23

PARTIES COMMUNES

- Vente de la loge du concierge, partie commune	26
- Vente d'une partie commune pour réaliser des travaux d'intérêt collectif	27
- Répartition du prix de vente d'une partie commune générale dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments.....	28
- Cession du droit de surélévation et obligation pour l'acquéreur de réaliser des travaux dans l'immeuble.....	29
- Cession d'un droit de jouissance privative entre copropriétaires.....	30
- Transformation de la loge de concierge, partie commune, en local à vélos	31
- Pas de pose de détecteurs de fumée dans les parties communes.....	32
- Aménagement d'une place de stationnement sur une partie commune à jouissance privative.....	33
- Voisinage et plantations	34

PARTIES PRIVATIVES

- Accès dans les parties privatives pour réaliser des travaux	36
- Pouvoir du syndicat des copropriétaires sur les parties privatives	37
- Installation d'un meuble de rangement sur une place de stationnement	38
- Skydome en toiture : partie privative ou partie commune ?.....	39
- Nature des balcons, terrasses et loggias.....	40

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Clause sur la désignation des scrutateurs	42
- Clause de solidarité pour le paiement des charges en cas d'indivision ou démembrement de propriété sur un lot	43
- Clause interdisant l'étendage du linge aux fenêtres et balcons de l'immeuble ...	44
- Clause d'habitation bourgeoise et exercice de la profession de kinésithérapeute	45
- Clause d'habitation bourgeoise et installation d'un club de bridge	46
- Clause réservant la vente ou la location des garages aux occupants de l'immeuble	47
- Clause mettant à la charge du copropriétaire la surprime d'assurance de l'immeuble	48
- Clause interdisant la vente de lots dits « accessoires »	49
- Clause autorisant la pose d'enseignes sur la façade de l'immeuble	50
- Lot à usage commercial et clause interdisant la pose d'une enseigne en façade	51
- Clause autorisant la construction d'une piscine	52
- Clause relative à la tranquillité de l'immeuble et changement du revêtement des sols des appartements	53
- Clause du règlement de copropriété et division de lot	55
- Clause interdisant le stationnement dans le cour commune et création d'emplacements de stationnement	57
- Clause relative au choix des membres du conseil syndical	59
- Clause interdisant de clore les emplacements de stationnement	60
- Non-respect du règlement de copropriété par le locataire et carence du copropriétaire bailleur	61
- Location de lot, congé pour vendre et règlement de copropriété	62

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVOCAATION

Généralités	67
- Convocation d'une assemblée générale par un syndic dont le mandat est expiré	68
- Expiration du mandat du syndic avant la tenue de l'assemblée générale	69
- Carence du syndic à convoquer l'assemblée générale et clause du règlement de copropriété	70
- Possibilité de réunir l'assemblée générale un dimanche	71
- Lieu de réunion de l'assemblée générale	72
- Report de la date de l'assemblée générale	73
- Délai de convocation fixé par le règlement de copropriété	74
- Obligation pour le syndic de convoquer une assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice comptable	75
- Délai de convocation et réexpédition du courrier	76
- Convocation d'un copropriétaire à une adresse incomplète	77
- Convocation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception non retirée	78
- Dématérialisation des documents annexés à la convocation de l'assemblée générale	79
- Demande de convocation d'une assemblée générale par un copropriétaire	81
- Formalisme de la demande de convocation effectuée auprès du syndic par un ou plusieurs copropriétaires	83

Sommaire

Ordre du jour	85
- Etablissement de l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical	86
- Indication des majorités de vote dans l'ordre du jour	87
- Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour par un copropriétaire....	88
- Droit du syndic de compléter l'ordre du jour de l'assemblée générale.....	89
- Demande de convocation d'une assemblée générale par des copropriétaires et ordre du jour complété par le syndic	90
- Ordre du jour non épuisé et convocation d'une nouvelle réunion.....	92
Personnes à convoquer	93
- Qui doit être convoqué à l'assemblée générale en cas de vente d'un lot ?	94
- Décès d'un copropriétaire et convocation à l'assemblée générale.....	95
- Convocation à l'assemblée générale et SCI	96
- Convocation à l'assemblée générale et lot en indivision.....	97
- Convocation à l'assemblée générale et démembrement de propriété sur un lot.	98

DÉLÉGATION DE VOTE

- Forme de la délégation de vote en assemblée générale.....	100
- Délégation de vote non signée par le mandant	101
- Validité d'une délégation de vote adressée par courrier électronique.....	102
- Condition de validité d'une délégation de vote	103
- Assemblée générale à distance et représentation du copropriétaire	104
- Délégation de vote donnée au président du conseil syndical.....	105
- Délégation de vote donnée à l'ancien syndic de copropriété.....	106
- Délégation de vote donnée au gardien d'immeuble	107
- Délégation de vote donnée au fils du syndic de copropriété	108
- Droit de représentation du copropriétaire par un administrateur de biens.....	109
- Syndic, administrateur de biens et assemblée générale.....	110
- Nombre de pouvoirs détenus pas des époux.....	111
- Représentant légal d'une société copropriétaire et délégation de vote	112
- Copropriétaires indivis et délégations de vote en assemblée générale	113
- Pas de représentation d'un propriétaire par plusieurs mandataires	114
- Droit pour le mandataire de déléguer le mandat.....	115
- Non-respect des consignes de vote par le mandataire.....	116
- Délégation de vote adressée au syndic sans désignation d'un mandataire	117
- Délégation de vote sans désignation d'un mandataire non distribuée.....	118

BUREAU DE L'ASSEMBLÉE

- Choix du président de l'assemblée générale.....	122
- Cumul des fonctions de président et de secrétaire de séance interdit.....	123
- Désignation des scrutateurs en assemblée générale	124

TENUE

- Présence d'un seul copropriétaire à l'assemblée générale.....	126
- Arrivée tardive ou départ anticipé d'un copropriétaire à l'assemblée générale ...	127
- Présence d'un tiers à l'assemblée générale	128
- Accord unanime des copropriétaires et assemblée générale	129
- Délégation de vote et formulaire de vote de correspondance.....	131
- Copropriétaire-syndic et vote en assemblée générale	133

La copropriété en questions

- Examen des résolutions portée à l'ordre du jour.....	134
- Réduction des voix du copropriétaire majoritaire.....	135
- Réduction des voix du copropriétaire majoritaire et époux.....	136
- Société et associé copropriétaires et application de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire.....	137
- Copropriétaire débiteur et droit de vote en assemblée générale.....	138
- Vote des indivisaires en assemblée générale.....	139
- Vote sur une résolution non inscrite à l'ordre du jour.....	140
- Parties communes spéciales et vote de travaux.....	142
- Participation au vote du changement du portail d'accès aux emplacements de stationnement de l'immeuble.....	143

MAJORITÉS DE VOTE

- Travaux d'amélioration et syndicat des copropriétaires, propriétaire d'un lot.....	146
- Création d'une porte-fenêtre sur la façade de l'immeuble.....	147
- Résolution limitant l'usage d'un local commercial.....	148
- Installation de boîtes aux lettres en remplacement de la distribution du courrier par la gardienne.....	149
- Cession d'un palier partie commune.....	151
- Droit d'usage d'une partie commune concédé à un copropriétaire à titre précaire.....	152
- Retrait d'un droit de jouissance privative sur partie commune.....	153
- Modification du règlement de copropriété interdisant le stationnement des vélos dans la cour commune.....	154
- Vote d'une clause de priorité lors de la vente de parkings.....	156
- Suppression du poste de concierge.....	158
- Modification du règlement de copropriété relatif à l'usage des parties privatives des locaux commerciaux.....	160
- Installation de bornes anti-stationnement devant les garages dans la cour commune.....	162
- Vote des devis de travaux dont le principe a été décidé précédemment par l'assemblée générale.....	163
- Travaux d'entretien ou travaux d'amélioration.....	164
- Installation d'un système de vidéosurveillance dans la copropriété.....	165
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'installer un ballon d'eau chaude dans les combles, parties communes.....	166
- Désignation du syndic.....	168
- Autorisation d'occupation précaire d'une partie commune.....	170
- Aménagement d'un espace sécurisé pour les vélos dans les parties communes.....	171
- Installation d'une antenne de téléphonie mobile sur le toit terrasse de l'immeuble.....	172
- Autorisation donnée à un copropriétaire pour installer des barreaux de protection aux fenêtres d'un appartement.....	173

PROCES-VERBAL

- Rédaction et signature du procès-verbal d'assemblée générale.....	176
- Validité du procès-verbal non signé par les scrutateurs.....	177
- Réserves émises par un copropriétaire avant l'assemblée générale et mention sur le procès-verbal.....	178
- La notion de copropriétaire opposant pour la notification du procès-verbal.....	179

Sommaire

- Reproduction de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 dans la notification du procès-verbal.....	180
- Mentions obligatoires du procès-verbal d'assemblée générale.....	181
- Non-respect du délai de notification du procès-verbal.....	183
- Pas de remise contre émargement du procès-verbal aux copropriétaires.....	184
- Notification de la feuille de présence avec le procès-verbal de l'assemblée générale.....	186
- Procès-verbal notifié par le syndic qui n'a pas été désigné à nouveau par l'assemblée générale.....	187
- Informations des occupants de l'immeuble des décisions prises en assemblée générale.....	188
- Communication à un copropriétaire de la feuille de présence et des pouvoirs....	190

CONTESTATION

- Copropriétaire non convoqué à l'assemblée générale.....	192
- Non-respect du délai de convocation de l'assemblée générale.....	193
- Contestation d'une décision par un copropriétaire absent et non représenté à l'assemblée générale.....	194
- La qualité d'opposant à une décision d'assemblée générale.....	195
- Point de départ du délai pour agir en contestation d'une décision d'assemblée générale.....	196
- Délai de contestation d'une résolution illicite modifiant le règlement de copropriété.....	197
- Délai de contestation d'une résolution portant atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives.....	198
- Contestation d'une décision votée non inscrite à l'ordre du jour.....	199
- Action en contestation d'une décision d'assemblée générale et indivision.....	200
- Défaut d'application de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire.....	201
- Abus de majorité en assemblée générale.....	202
- Contestation d'une assemblée générale convoquée par un syndic dont le mandat est expiré.....	203
- Mandataire abstentionniste et contestation d'une décision d'assemblée générale.....	204
- Pas d'action en nullité des résolutions pour le copropriétaire abstentionniste émettant des réserves.....	205
- Mandat impératif et mandataire infidèle en assemblée générale.....	206
- Vote du mandataire sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour.....	208

CONSEIL SYNDICAL

- Le conseil syndical, organe obligatoire.....	212
- Nombre de membres au conseil syndical.....	213
- Désignation et durée du mandat des membres du conseil syndical.....	214
- Absence de désignation des membres du conseil syndical en assemblée générale.....	215
- Désignation d'une partie des membres du conseil syndical.....	217
- Démission et remplacement d'un membre du conseil syndical.....	218
- Révocation d'un membre du conseil syndical.....	219
- Vacance de plus d'un quart des sièges du conseil syndical.....	220

La copropriété en questions

- L'usufruitier, membre du conseil syndical	221
- Candidature d'un employé de l'immeuble au conseil syndical	222
- Désignation du fils du syndic non professionnel au conseil syndical.....	223
- Concubin du syndic et candidature au conseil syndical	224
- Concubin d'un copropriétaire et conseil syndical.....	225
- Epoux membres du conseil syndical	226
- Clause du règlement de copropriété conditionnant les candidatures au conseil syndical	227
- Réunion du conseil syndical dans les locaux du syndic	228
- Forme du compte-rendu de mission du conseil syndical.....	229
- Conseiller syndical et souscription d'une assurance de responsabilité civile.....	230
- Fermeture de l'accès à l'immeuble et délégation de pouvoir au conseil syndical	231
- Droit du conseil syndical de demander la convocation d'une assemblée générale au syndic	232
- Responsabilité du président et des membres du conseil syndical dans l'exercice de leurs mission.....	233
- Responsabilité du président du conseil syndical dans le choix du syndic	235

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

- Syndic non professionnel et signature d'un contrat	238
- Qualité d'usufruitier et syndic non professionnel	239
- Syndic non professionnel et perte de la qualité de copropriétaire.....	240
- Décès du syndic non professionnel	241
- Président de l'assemblée générale désigné en qualité de syndic non professionnel	242
- Le géomètre-expert, syndic de copropriété	243
- Désignation du syndic et défaut d'ouverture du compte séparé	244
- Absence de mise en concurrence du contrat du syndic	246
- L'assemblée générale ne peut désigner qu'un seul syndic	248
- Conséquence du défaut de désignation du syndic par l'assemblée générale.....	249
- Quitus et changement de syndic.....	250
- Durée des fonctions du syndic qui a participé à la construction de l'immeuble ..	251
- Devenir du mandat du syndic en cas de changement de statut.....	252
- Changement de domicile d'un copropriétaire et mise à jour de la liste des copropriétaires	254
- Communication de la liste des copropriétaires	255
- Communication du contrat d'assurance de l'immeuble aux copropriétaires.....	257
- Renégociation du contrat d'assurance de l'immeuble	258
- Troubles de voisinage et autorisation anticipée donnée au syndic d'agir en justice	259
- Action en recouvrement de créance à l'encontre d'un copropriétaire.....	261
- Archives du syndicat des copropriétaires	262
- Pouvoir du syndic et licenciement de l'employé de l'immeuble.....	263
- Déneigement des parties communes et responsabilité du syndic	264
- Obligation du syndic de présenter sa carte professionnelle	265
- Non-paiement des charges pour sanctionner l'inertie du syndic	266
- Travaux urgents à l'initiative du syndic pour éviter les cambriolages.....	267

Sommaire

TRAVAUX COLLECTIFS

- Travaux d'intérêt collectif sur les fenêtres des appartements, parties privatives	270
- Mise en concurrence des contrats de travaux.....	271
- Mise en concurrence et devis non encore établis lors de la convocation de l'assemblée générale.....	272
- Nombre de devis à proposer pour le respect de la mise en concurrence des marchés et contrats.....	273
- Consultation du conseil syndical pour le vote de travaux	274
- Délai de réalisation de travaux votés par l'assemblée générale.....	275
- Dépassement du coût des travaux votés	276
- Travaux collectifs, préjudice causé à un copropriétaire et responsabilité du syndicat.....	277
- Travaux urgents et obligation de convoquer une assemblée générale	278
- Convocation de l'assemblée générale en cas de travaux urgents et ordre du jour	279
- Travaux urgents sur parties communes et initiative d'un copropriétaire	280
- Refus de l'assemblée générale de voter des travaux d'entretien	281
- Ravalement de façade, réfection des garde-corps des balcons, répartition des dépenses	282
- Travaux d'amélioration et protection des copropriétaires opposants	284

TRAVAUX INDIVIDUELS

- Irrégularité des travaux individuels sur parties communes autorisés par le syndic ou le conseil syndical.....	288
- Modalités de vote de l'autorisation de travaux demandée par un copropriétaire.	289
- Délai d'exécution par le copropriétaire des travaux autorisés par l'assemblée générale	290
- Transfert à l'acquéreur de l'autorisation de travaux	291
- Dispositif de fermeture d'un emplacement de stationnement et autorisation de l'assemblée générale.....	292
- Ratification par l'assemblée générale de travaux non autorisés	293
- Changement d'usage d'un lot de copropriété et travaux sur partie privative	294
- Délai pour solliciter l'autorisation judiciaire de travaux.....	295
- Travaux réalisés sans autorisation de l'assemblée générale.....	296
- Travaux urgents d'un copropriétaire et autorisation de l'assemblée générale.....	297
- Injonction administrative de travaux et autorisation de l'assemblée générale	298
- Autorisation de travaux avec obligation de respecter des conditions techniques.	299
- Réalisation par un copropriétaire de travaux d'accessibilité d'un logement	300

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

- Répartition des frais de convocation d'assemblée générale et de notification du procès-verbal	304
- Garage, cave et charges de chauffage collectif.....	305
- Non-utilisation du chauffage collectif et participation aux charges.....	307
- Appartement non occupé et paiement des charges.....	308
- Local commercial et charges d'entretien de l'escalier de l'immeuble	309
- Ravalement de façade et local commercial.....	310

La copropriété en questions

- Remplacement du combiné de l'interphone d'un appartement	311
- Répartition des frais de réparation d'un digicode	312
- Usufruit sur un lot et travaux de remplacement d'un ascenseur	313
- Charge du ravalement de façade et démembrement de propriété du lot.....	314
- Répartition du coût des travaux sur une terrasse à jouissance privative	315
- Elagage des arbres d'un jardin partie commune à jouissance privative.....	316
- Répartition des charges pour des travaux sur des parties communes spéciales.	317
- Consultation des pièces justificatives des charges par le locataire	318
- Lot loué et charges récupérables.....	319
- Répartition des charges d'ascenseur et lot de garage.....	320
- Changement d'usage d'un lot et modification de la répartition des charges d'ascenseur.....	321
- Trop-perçu sur provisions et cession de lot de copropriété.....	322
- Remboursement au vendeur de la réserve prévue au règlement de copropriété	323
- Cotisation des copropriétaires pour le fonds de travaux et cession de lot	324
- Travaux urgents et utilisation du fonds de travaux.....	326
- Approbation des comptes de travaux exceptionnels et remboursement du trop-perçu de provisions	328
- Relevé des compteurs d'eau froide divisionnaires	330
- Modification par le syndic de la périodicité des appels de charges.....	332
- Refus de recevoir les avis d'appel de fonds par message électronique	333
- Réduction des voix du copropriétaire majoritaire en assemblée générale et participation aux charges	334
- Indivision et paiement des charges de copropriété.....	335
- Démembrement de propriété du lot et paiement des charges de copropriété en présence d'une clause de solidarité dans le règlement de copropriété.....	336
- Modalités de mise à disposition des pièces justificatives des charges en vue de l'assemblée générale destinée à approuver les comptes	337

LES PETITES COPROPRIÉTÉS ET SYNDICATS DONT LE NOMBRE DE VOIX EST RÉPARTI ENTRE DEUX COPROPRIÉTAIRES

LES PETITES COPROPRIÉTÉS

- Désignation du conseil syndical dans une petite copropriété	342
- Obligation de désigner un syndic dans une petite copropriété.....	343
- Demande d'autorisation de travaux par un copropriétaire dans une petite copropriété	344
- Petite copropriété et fonds de travaux.....	346

SYNDICATS DONT LE NOMBRE DE VOIX EST REPARTI ENTRE DEUX COPROPRIÉTAIRES

- Obligation de désignation d'un syndic dans un syndicat composé de deux copropriétaires	350
- Syndicat composé de deux copropriétaires, autorisation de travaux, absence de syndic	352
- Participation aux dépenses de travaux décidés par le copropriétaire majoritaire	354