

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Préface</b> .....	3
<b>Addendum à l'édition 2017</b> .....	5
<b>Avertissement</b> .....	7
<b>Propos préliminaires</b> .....	9
<b>Bibliographie sommaire</b> .....	15
<b>Article 1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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
<b>Article 2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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
<b>Article 3, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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

<b>Article 4, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	95
Objet : Parties communes.- Propriété indivise.- Administration	
<b>Article 5, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	97
Objet : Parties communes.- Quote-part indivise.- Montant.- Valeur relative des parties privatives	
<b>Article 6, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	100
Objet : Parties communes.- Lien avec les parties privatives	
<b>Article 6-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	103
Objet : Parties communes.- Modifications de quote-part.- Modifications de l'assiette.- Caractère accessoire.- Publicité foncière	
<b>Article 7, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	106
Objet : Cloisons entre locaux privatifs de lots distincts.- Mitoyenneté	
<b>Articles 8, 10, 14, 22, 26, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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
<b>Article 8-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	165
Objet : Règlement de copropriété.- Emplacement de stationnement.- Droit de priorité	
<b>Article 8-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	167
Objet : Fiche synthétique	
<b>Article 9, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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

<b>Article 9-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	218
Objet : assurance des copropriétaires.- assurance du syndicat.- obligations	
<b>Article 10, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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
<b>Article 10-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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
<b>Article 11, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	277
Objet : Répartition des charges.- Modification.- Unanimité.- Majorités.- Division de lot	
<b>Article 12, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	282
Objet : Répartition des charges.- Révision.- Annulation.- Délais	
<b>Article 13, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	290
Objet : Règlement de copropriété.- Opposabilité.- Publicité.- Connaissance constatée aux actes	
<b>Article 14, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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

<b>Article 14-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	322
Objet : Charges communes.- Dépenses courantes.- Maintenance.- Budget prévisionnel.- Provisions.- Exigibilité	
<b>Article 14-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	329
Objet : Charges communes.- Dépenses hors budget prévisionnel.- Exigibilité.- Fonds de travaux	
<b>Article 14-3, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	334
Objet : Comptes du syndicat.- Règles comptables.- Comparatif	
<b>Article 15, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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
<b>Article 16, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	377
Objet : Syndicat.- Parties communes.- Acquisition.- Aliénation.- Droit de vote	
<b>Article 16-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	379
Objet : Syndicat.- Parties communes.- Aliénation.- Prix.- Division.- Répartition.- Sûreté	
<b>Article 16-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	380
Objet : Expropriation.- Parties communes et privatives.- Procédure.- Copropriétaires.- Syndicat.- Qualité.- Indemnités.- Répartition	
<b>Articles 17, 21, 42-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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
<b>Article 17-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	472
Objet : Syndicat coopératif ou de forme coopérative.- Organisation.- Conseil syndical.- Président	

<b>Article 17-1-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	476
Objet.- Petites copropriétés – Régime dérogatoire	
<b>Article 17-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	478
Objet : Syndic non-professionnel – Syndic bénévole	
<b>Articles 18, 21, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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
<b>Article 18-1 a, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	542
Objet : Syndic.- Rémunération.- Travaux	
<b>Article 18-1 AA, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	545
Objet : Régime dérogatoire.- Syndicats de personnes morales	
<b>Article 18-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	547
Objet : Syndic.- Changement.- Transmission des fonds et documents	
<b>Article 19, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	552
Objet : Syndicat.- Créances.- Hypothèque	
<b>Article 19-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	554
Objet : Syndicat.- Créances de charges et dépenses de travaux.- Privilège immobilier spécial	
<b>Articles 19-2 et 14-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	556
Objet : Charges communes.- Provisions sur le budget prévisionnel.- Exigibilité.- Autres dépenses.- Recouvrement.- Régimes	
<b>Article 20, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	568
Objet : Cession de lot.- Syndicat.- Opposition.- Mise en œuvre du privilège immobilier spécial	
<b>Article 21, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	576
Objet : Conseil syndical.- Composition.- Fonction	
Institution du conseil syndical .....	580
Rôle du conseil syndical .....	585

TABLE DES MATIÈRES

<b>Article 22, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	589
Objet : assemblée générale.- voix.- délégation de vote	
I.- La réduction légale du nombre de voix.....	592
II.- Les délégations de vote (mandats) .....	593
 <b>Article 23, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	 600
Objet : Assemblée générale.- Participation.- Associés.- Indivisaires.- Usufruitier.- Nu-propiétaire.- Usager	
I.- Les associés de sociétés titulaires de lot .....	602
II.- L'usufruitier et le nu-propiétaire .....	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
 <b>Article 24, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	 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
 <b>ARTICLE 24-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	 622
Objet : Communication électronique interne	
 <b>Article 24-2, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	 624
Objet : Offre d'installation de lignes électroniques à très haut débit	
 <b>Article 24-3, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	 627
Objet : Diffusion télévisuelle numérique	
 <b>Article 24-4, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	 628
Objet : Plan de travaux d'économies d'énergie.- Contrat de performance énergétique	
 <b>Article 24-5, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	 630
Objet : Recharge des véhicules électriques.- Stationnement des vélos	
 <b>Article 24-6, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	 632
Objet : Exercice du droit de délaissement	
 <b>Article 24-7, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	 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

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

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

TABLE DES MATIÈRES

<b>Article 41-5, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	774
Objet : Résidences-services.- Suppression de services.- Décision judiciaire	
<b>Article 42, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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
<b>Article 42-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	820
Objet : Voie électronique.	
<b>Article 43, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	822
Objet : Règlement de copropriété.- Clause réputée non écrite.- Répartition des charges illicite	
I.- Régime général.....	823
II.- Répartition des charges .....	825
<b>Article 44, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	829
Objet : Unions de syndicats coopératifs.- Associations syndicales.- Transformation	
<b>Article 45, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	830
Objet : Copropriétés antérieures.- Action en révision de répartitions des charges illicites	
<b>Article 46, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	831
Objet : Cession de lot.- Superficie des parties privatives.- Indication	
<b>Article 47, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	839
Objet : Décret d'application de la loi.- Modifications	
<b>Article 47-1, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	840
Objet : Nouvelle-Calédonie	
<b>Article 48, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	842
Objet : Abrogation des dispositions légales antérieures	
<b>Article 50, L. n° 65-557 du 10 juillet 1965</b> .....	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
<b>Index alphabétique .....</b>	<b>895</b>