

## Sommaire détaillé

**ARTICLE 1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : STATUT. – DOMAINE. – COPROPRIÉTÉ. – DÉFINITION. – CONDITIONS. – IMMEUBLE. – BÂTIMENT. – DIVISION. – PROPRIÉTÉ. – RÉPARTITION. – LOT. – ENSEMBLE IMMOBILIER*..... n. 5 et s. 1394**

- I. Les conditions communes : n. 11 et s.
- II. La condition de soumission impérative au statut : n. 30 et s.
- III. Les conditions de soumission facultative au statut : n. 32 et s.
- IV. Le lot de copropriété : n. 37 et s.
- V. Le lot transitoire : n. 64 et s.
- VI. La répartition de la propriété : n. 81 et s.
- VII. Les procédés légaux de protection des copropriétaires

**ARTICLE 2, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : PARTIES PRIVATIVES. – DÉFINITION. – CRITÈRE. – RÉGIME. – PROPRIÉTÉ DIVISÉ*..... n. 86 et s. 1441**

- I. Mode de détermination : n. 104 et s.
- II. Les accessoires des parties privatives : n. 110 et s.

**ARTICLE 3, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : PARTIES COMMUNES. – DÉFINITION. – CRITÈRE. – DROITS ACCESSOIRES. – PARTIES COMMUNES À JOUISSANCE PRIVATIVE. – PARTIES COMMUNES À CERTAINS COPROPRIÉTAIRES*..... n. 115 et s. 1454**

- I. Cas particuliers : parties communes à jouissance privative : n. 131 et s.
- II. Cas particuliers : parties communes à certains copropriétaires : n. 143 et s.
- III. Cas particuliers : parties communes à plusieurs immeubles : n. 149 et s.

**ARTICLE 4, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : PARTIES COMMUNES. – PROPRIÉTÉ INDIVISE. – ADMINISTRATION ..... n. 150 et s. 1471**

**ARTICLE 5, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : PARTIES COMMUNES. – QUOTÉ-PART INDIVISE. – MONTANT. – VALEUR RELATIVE des PARTIES PRIVATIVES ..... n. 154 et s. 1474**

**ARTICLE 6, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : PARTIES COMMUNES. – LIEN avec les PARTIES PRIVATIVES ..... n. 161 n. 5 et s. 1478**

**ARTICLE 6-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : PARTIES COMMUNES. – MODIFICATIONS de QUOTÉ-PART. – MODIFICATIONS de l'ASSIETTE. – CARACTÈRE ACCESSOIRE. – PUBLICITÉ FONCIÈRE ..... n. 169 et s. 1481**

**ARTICLE 7, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : CLOISONS ENTRE LOCAUX PRIVATIFS DE LOTS DISTINCTS. – MITOYENNETÉ ..... n. 174 et s. 1484**

**ARTICLE 8, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 1<sup>er</sup> à 4, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : 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 ..... n. 179 et s. 1486**

- I. Le règlement de copropriété : n. 179 et s.
- II. L'état descriptif de division : n. 229 et s.
- III. L'état de répartition des charges : n. 237 et s.
- IV. La destination de l'immeuble : n. 241 et s.

**ARTICLES 9, 46, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 4 à 6-3, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : OBJET : SITUATION des COPROPRIÉTAIRES. – USAGE, JOUISSANCE, DISPOSITION. – PARTIES PRIVATIVES et COMMUNES. – VOISINAGE. – COMMERCES. – TRAVAUX AFFECTANT les PARTIES PRIVATIVES. – ACCÈS. – INDEMNISATION. – CESSION de LOT ..... n. 254 et s. 1540**

- I. L'usage de l'immeuble : n. 263 et s.
- II. La disposition des lots : n. 328 et s.
- III. La location des lots : n. 390 et s.
- IV. Les travaux du syndicat (Situation des copropriétaires) : n. 433

**ARTICLES 10, 14-1 et s., L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 1<sup>er</sup>, 35 à 36, 43 à 45-1, 60, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : 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**  
..... **n. 434 et s.** 1619

- I. Services collectifs et éléments d'équipement commun : n. 456 et s.
- II. Autres catégories de charges communes : n. 466 et s.
- III. Charges spéciales : n. 471
- IV. Les sources de répartition : n. 472 et s.
- V. Le recouvrement des provisions et charges : n. 479 et s.
- VI. Les moyens de recouvrement : n. 494 et s.
- VII. Les cas particuliers (Résolution, indivisaires, usufruitiers et nus-propriétaires, acquéreurs en l'état futur, expropriation, ...) : n. 502

**ARTICLE 10-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : FRAIS NÉCESSAIRES de RECOUVREMENT de CRÉANCE. – FRAIS de PROCÉDURE. – DISPENSE LÉGALE. – POUVOIR JUDICIAIRE.....** **n. 510 et s.** 1668

**ARTICLE 11, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : RÉPARTITION des CHARGES. – MODIFICATION. – UNANIMITÉ. – MAJORITÉS. – DIVISION de LOT .....**  
..... **n. 519 et s.** 1673

**ARTICLE 12, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 52 à 54, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : OBJET : RÉPARTITION des CHARGES. – RÉVISION. – ANNULATION. – DÉLAIS .....** **n. 530 et s.** 1679

**ARTICLE 13, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLE 4, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : OBJET : RÈGLEMENT de COPROPRIÉTÉ. – OPPOSABILITÉ. – PUBLICITÉ. – CONNAISSANCE CONSTATÉE aux ACTES**  
..... **n. 544 et s.** 1686

**ARTICLE 14, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLE 21, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : OBJET : SYNDICAT des COPROPRIÉTAIRES. – OBJET. – RES-PONSABILITÉ .....** **n. 550 et s.** 1689

- I. Définition et caractéristiques du syndicat des copropriétaires : n. 550
- II. Objet du syndicat : n. 570
- III. Responsabilité du syndicat : n. 581
- IV. Syndicat en difficulté

**ARTICLE 14-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 35 à 36, 43, 45 et 45-1, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET : CHARGES COMMUNES. – DÉPENSES COURANTES. – BUDGET PRÉVISIONNEL. – PROVISIONS. – EXIGIBILITÉ*..... n. 596 et s. 1711**

**ARTICLE 14-2, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 35, 35-1, 36, 44, 45-1, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET : CHARGES COMMUNES. – DÉPENSES hors BUDGET PRÉVISIONNEL. – EXIGIBILITÉ*..... n. 607 et s. 1719**

**ARTICLE 14-3, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : COMPTES du SYNDICAT. – RÈGLES COMPTABLES. – COMPARATIF*..... n. 610 et s. 1722**

**ARTICLE 15, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 51, 55, 56, 59 D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET : ACTIONS en JUSTICE. – QUALITÉ pour AGIR. – SYNDICAT. – COPROPRIÉTAIRE. – ACTIONS COLLECTIVES. – ACTIONS INDIVIDUELLES. – RECEVABILITÉ*..... n. 612 et s. 1730**

- I. L'action en justice du syndicat : n. 612
- II. L'action individuelle des copropriétaires : n. 652

**ARTICLE 16, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : SYNDICAT. – PARTIES COMMUNES. – ACQUISITION. – ALIÉNATION. – DROIT de VOTE*..... n. 668 et s. 1763**

**ARTICLE 16-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : SYNDICAT. – PARTIES COMMUNES. – ALIÉNATION. – PRIX. – DIVISION. – RÉPARTITION. – SÛRETÉS*..... n. 673 et s. 1765**

**ARTICLE 16-2, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES L. 615-6 et 615-7 C.C.H. : *OBJET : EXPROPRIATION. – PARTIES COMMUNES et PRIVATIVES. – PROCÉDURE. – COPROPRIÉTAIRES. – SYNDICAT. – QUALITÉ. – INDEMNITÉS. – RÉPARTITION*..... n. 675 et s. 1766**

**ARTICLES 17, 21 L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 7 à 17, 20, 19-2, 50, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.* – COMPOSITION. – CONVOCATION. – LIEU. – URGENCE. – TENUE. – PERIODICITE. – FORMALITES. – DOCUMENTS. – INFORMATION PRÉALABLE. – ORDRE du JOUR. – FEUILLE de PRÉSENCE. – PRÉSIDENT. – BUREAU. – PROCÈS-VERBAL. – ASSEMBLÉES SPÉCIALES. – PRATIQUE SUIVIE. – DÉCISION IMPLI-CITE..... n. 679 et s. 1769**

- I. La convocation de l'assemblée générale : n. 695 et s.
- II. L'ordre du jour : n. 716 et s.
- III. Les informations préalables : n. 724 et s.
- IV. Le déroulement de l'assemblée : n. 739 et s.
- V. Les opérations de vote : n. 749 et s.
- VI. Les procurations de vote : n. 763 et s.
- VII. Le procès-verbal : n. 772 et s.
- VIII. Contestation des décisions (renvoi au n. 1149 et s. : art. 42, al. 2, L. 65)
- IX. L'exigence de l'unanimité : n. 787 et s.
- X. L'exécution des décisions : n. 789 et s.

**ARTICLE 17-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 40 à 42-2, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET : SYNDICAT COOPÉRATIF* ou de *FORME COOPÉRATIVE.* – ORGANISATION. – CONSEIL SYNDICAL. – PRÉSIDENT..... n. 796 et s. 1847**

**ARTICLES 18, 21, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 19-2, 28 à 39-1, 46, 47 et 49 D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET : SYNDIC.* – FONCTIONS. – POUVOIRS. – DÉSIGNATION. – MANDAT..... n. 803 et s. 1851**

- I. La position du syndic : n. 803 et s.
- II. Syndics professionnel et bénévole : n. 809 et s.
- III. La rémunération du syndic : n. 815 et s.
- IV. La désignation du syndic : n. 817 et s.
- V. L'hypothèse d'absence ou de carence du syndic : le recours au juge : n. 822 et s.
- VI. La durée et la fin des fonctions : n. 826 et s.
- VI. Les fonctions du syndic : n. 836 et s.
- VII. Les responsabilités civiles du syndic : n. 855 et s.

**ARTICLE 18-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : COMPTABILITÉ.* – *COMMUNICATION.* – *ASSEMBLÉE GÉNÉRALE* ..... n. 861 et s. 1894**

**ARTICLE 18-2, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 33-1, 34, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 :**  
*OBJET* : SYNDIC. – CHANGEMENT. – TRANSMIS-  
 SION des FONDS et DOCUMENTS ..... n. 864 et s. 1896

**ARTICLE 19, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 :** *OBJET* :  
 SYNDICAT. – CRÉANCES. – HYPOTHÈQUE LÉGALE  
 ..... n. 867 et s. 1899

**ARTICLE 19-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 :**  
*OBJET* : SYNDICAT. – CRÉANCES de CHARGES et  
 DÉPENSES de TRAVAUX. – PRIVILÈGE IMMOBI-  
 LIER SPÉCIAL ..... n. 871 et s. 1901

**ARTICLE 19-2 et 14-2, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**  
**ARTICLES 35, 35-1, 36, 44, 45-1, D. n. 67-223 du**  
**17 mars 1967 :** *OBJET* : CHARGES COMMUNES. –  
 PROVISIONS sur le BUDGET PRÉVISIONNEL. – EXI-  
 GIBILITÉ. – AUTRES DÉPENSES. – RECOUVRE-  
 MENT. – RÉGIMES ..... n. 875 et s. 1903

**ARTICLE 20, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 5 et s., D. n. 67-223 du 17 mars 1967 :**  
*OBJET* : CESSION de LOT. – SYNDICAT. – OPPOSI-  
 TION. – MISE en UVRE du PRIVILÈGE IMMOBI-  
 LIER SPÉCIAL ..... n. 889 et s. 1914

**ARTICLE 21, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 22 à 27, 48, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 :**  
*OBJET* : CONSEIL SYNDICAL. – COMPOSITION. –  
 FONCTION ..... n. 897 et s. 1919

**ARTICLE 22, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 :** *OBJET* :  
 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. – VOIX. – MANDAT de VOTE  
 ..... n. 910 et s. 1928

- I. Réduction légale du nombre de voix : n. 913
- II. Mandats de vote : n. 916

**ARTICLE 23, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLE 61, 64, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 :**  
*OBJET* : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. – PARTICIPATION. –  
 ASSOCIÉS. – INDIVISAIRES. – USUFRUITIER. –  
 NU-PROPRIÉTAIRE. – USAGER..... n. 925 et s. 1934

- I. Les associés de sociétés titulaires de lot,  
 n. 926 et s.
- II. L'usufruitier et le nu-proprétaire, n. 930 et s.

- III. Les indivisaires, n. 937 et s.
- IV. Les époux copropriétaires, n. 943 et s.
- V. Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité
- VI. Le locataire accédant à la propriété

**ARTICLE 24, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET* : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. – MAJORITÉ. – MAJORITÉ des VOIX EXPRIMÉES des copropriétaires présents et représentés. – DROIT COMMUN ..... n. 947 et s. 1947**

**ARTICLE 24-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET* : RESEAU ÉLECTRONIQUE INTERNE. .... n. 954-1 1954**

**ARTICLES 25, 30, al. 4, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 19 et 21, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *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. – NORMES de SALUBRITÉ. – ACCESSIBILITE aux HANDICAPÉS. – ANTENNE. – ACCÈS de la POLICE. – AUTOMOBILES ÉLECTRIQUES. – COMPTEURS d'EAU DIVISIONNAIRES ..... n. 955 et s. 1955**

- I. Les décisions d'ordre institutionnel : n. 955 et s.
- II. Les autorisations de travaux de copropriétaires affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble : n. 961 et s.
- III. Les travaux et actes obligatoires : n. 997 et s.
- IV. Les antennes extérieures de radiodiffusion : n. 1006 et s.

**ARTICLE 25-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLE 19, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET* : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. – MAJORITÉ de l'art.25. – MAJORITÉS SUBSIDIAIRES ou de REMPLACEMENT. – DEFAULT de DECISION PRISE. n. 1018 et s. 1995**

**ARTICLE 26, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLE 19-1, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET* : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. – MAJORITÉ. – DOUBLE MAJORITÉ. – ALIÉNATION de PARTIE COMMUNE. –**

AMÉLIORATION. – MODIFICATION ou ETABLISSEMENT du RÈGLEMENT..... n. 1024 et s. 2000

- I. Travaux d'amélioration : n. 1028
- II. Modalités de jouissance des parties privées : n. 1043

**ARTICLE 26-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : PORTES de L'IMMEUBLE. – MODALITES de JOUISSANCE. – SECURITE. – DISPOSITIFS de FERMETURE***  
..... n. 1051 et s. 2019

**ARTICLE 26-2, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. – MAJORITÉ de L'ART. 26. – DISPOSITIF de FERMETURE des PORTES. – FERMETURE TOTALE. – PERIODES ...*** n. 1057 et s. 2022

**ARTICLE 26-3, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : PARTIES COMMUNES. – ALIÉNATIONS de PARTIES COMMUNES. – TRAVAUX. – AMÉNAGEMENT des QUARTIERS SENSIBLES. – ATTEINTES aux MODALITES de JOUISSANCE***..... n. 1060 et s. 2024

**ARTICLE 27, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLE 24, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET : SYNDICAT SECONDAIRE. – OBJET. – CRÉATION. – SPÉCIALISATION. – CHARGES***..... n. 1061 et s. 2025

**ARTICLE 28, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : *OBJET : DIVISION de la COPROPRIÉTÉ. – CONDITIONS. – DÉCISIONS. – CONSÉQUENCES*** ..... n. 1073 2031

**ARTICLE 29, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 63 et s., D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET : UNION de SYNDICATS. – ADHÉSION. – RÉTRAIT. – CONDITIONS. – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. – COMPOSITION***..... n. 1082 et s. 2036

**ARTICLE 29-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 62-1 à 62-9 et 62-11 à 62-14, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET : SYNDICAT en DIFFICULTÉ. – ADMINISTRATEUR PROVISOIRE. – DÉSIGNATION. – CONDITIONS. – MISSION. – FIN des FONCTION***..... n. 1087 et s. 2040

**ARTICLE 29-2, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 62-10, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : *OBJET : SYNDICAT en DIFFICULTÉ. – SUSPENSION des ACTIONS et POURSUITES***..... n. 1096 et s. 2054

**ARTICLE 29-3, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : SYNDICAT en DIFFICULTÉ. – ACTIONS POURSUIVIES. – REPRÉSENTATION du SYNDICAT. – ADMINISTRATEUR PROVISOIRE..... n. 1099 et s. 2057**

**ARTICLE 29-4, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 62-15, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : OBJET : SYNDICAT en DIFFICULTÉ. – MESURES DÉFINITIVES de REDRESSEMENT ..... n. 1100 et s. 2058**

**ARTICLE 29-5, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLE 62-5, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : OBJET : SYNDICAT en DIFFICULTÉ. – ADMINISTRATEUR PROVISOIRE. – ORDONNANCE de NOMINATION. – INFORMATION. – PROCUREUR de la RÉPUBLIQUE. – COPROPRIÉTAIRES. – PRÉFET. – MAIRE ..... n. 1102 et s. 2060**

**ARTICLE 29-6, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : SYNDICAT en DIFFICULTÉ. – CESSATION des PAIEMENTS. – REDRESSEMENT et LIQUIDATION JUDICIAIRES ..... n. 1103 et s. 2062**

**ARTICLE 30, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : AMÉLIORATIONS. – TRANSFORMATION d'ÉLÉMENTS d'ÉQUIPEMENT. – ADJONCTION d'ÉLÉMENTS NOUVEAUX. – AMÉNAGEMENT de LOCAUX COMMUNS. – CRÉATION de LOCAUX COMMUNS. – CHARGE des DÉPENSES. – RÉPARTITION..... n. 1104 et s. 2063**

**ARTICLE 32, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : AMÉLIORATIONS. – OBLIGATION à la DETTE..... n. 1116 et s. 2069**

**ARTICLE 33, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : AMÉLIORATIONS. – PAIEMENT ÉCHELONNÉ. – COPROPRIÉTAIRES OPPOSANTS..... n. 1119 et s. 2070**

**ARTICLE 34, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : AMÉLIORATIONS. – INOPPOSABILITÉ. – DÉCLARATION JUDICIAIRE ..... n. 1123 et s. 2072**

**ARTICLE 35, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : CRÉATIONS de LOCAUX PRIVATIFS. – SURÉLEVATION. – INITIATIVE du SYNDICAT. – ALIÉNATION..... n. 1128 et s. 2074**

**ARTICLE 36, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : AMÉLIORATIONS. – PRÉJUDICES – INDEMNISATION. – CHARGE ..... n. 1134 et s. 2077**

**ARTICLE 37, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : RÉSERVE d'un DROIT ACCESSOIRE aux PARTIES COMMUNES. – CONSTRUCTION. – DURÉE. – CADUCITÉ. .... n. 1136 et s. 2078**

**ARTICLE 38, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : IMMEUBLE. – DESTRUCTION. – RECONSTRUCTION. – DÉCISION. – CHARGES des DÉPENSES ..... n. 1139 et s. 2080**

**ARTICLE 38-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : IMMEUBLE. – CATASTROPHE TECHNOLOGIQUE. – DOMMAGE aux PARTIES COMMUNES ..... n. 1142 et s. 2082**

**ARTICLE 39, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : IMMEUBLE. – DESTRUCTION. – RECONSTRUCTION. – AMÉLIORATION ou ADDITION ..... n. 1145 et s. 2083**

**ARTICLE 40, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : IMMEUBLE. – DESTRUCTION. – INDEMNITÉS. – AFFECTATION ..... n. 1146 et s. 2084**

**ARTICLE 41, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : IMMEUBLE. – DESTRUCTION. – DÉCISION de ne pas RECONSTRUIRE. – LIQUIDATION des DROITS ..... n. 1147 et s. 2085**

**ARTICLE 41-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : RÉSIDENCES-SERVICES. – DÉFINITION. – SYNDICAT. – OBJET. – SERVICES SPÉCIFIQUES. – CONVENTION avec un TIERS ..... n. 1147-1 et s. 2086**

**ARTICLE 41-2, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : RÉSIDENCES-SERVICES. – CONSEIL SYNDICAL. – DÉLÉGATION ..... n. 1147-7 et s. 2089**

**ARTICLE 41-3, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : RÉSIDENCES-SERVICES. – CHARGES COMMUNES. – UTILITÉ. – PRESTATIONS INDIVIDUALISÉES. – BUDGET PRÉVISIONNEL ..... n. 1147-10 et s. 2091**

**ARTICLE 41-4, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : RÉSIDENCES-SERVICES. – SUPPRESSION de SERVICES. – MAJORITÉS ..... n. 1147-12 et s. 2093**

**ARTICLE 41-5, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 :**  
*OBJET : RÉSIDENCES-SERVICES. – SUPPRESSION de SERVICES. – DÉCISION JUDICIAIRE* .....  
..... n. 1147-15 et s. 2095

**ARTICLE 42, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 17 et 18, 62, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 :**  
*OBJET : CONTENTIEUX. – DÉLAIS pour AGIR. – DIX ANS. – DEUX MOIS. – PRESCRIPTION. – DÉCHÉANCE. – CONTESTATION des DECISIONS d'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE*..... n. 1148 et s. 2097

- I. La contestation des décisions d'assemblée générale (Délai de déchéance de deux mois) : n. 1148
- II. Les actions en justice (Délai de dix ans) : n. 1201

**ARTICLE 43, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 :** *OBJET : RÉGLEMENT de COPROPRIÉTÉ. – CLAUSE RÉPUTÉE non ÉCRITE. – RÉPARTITION des CHARGES ILLICITÉ* ..... n. 1210 et s. 2140

- I. Régime général : n. 1212
- II. Répartition des charges : n. 1219

**ARTICLE 44, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 :** *OBJET : UNIONS de SYNDICATS COOPÉRATIFS. – ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE de PROPRIÉTAIRES (A.S.L.). – TRANSFORMATION* ..... n. 1229 et s. 2149

**ARTICLE 45, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 :** *OBJET : COPROPRIÉTÉS ANTERIEURES. – ACTION en RÉVISION de RÉPARTITIONS des CHARGES ILLICITES* ..... n. 1230 et s. 2150

**ARTICLE 45-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 :** *OBJET : CARNET D'ENTRETIEN. – CANDIDAT à L'ACQUISITION. – COMMUNICATION* ..... n. 1231 et s. 2151

**ARTICLE 46, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLES 4-1 à 4-3, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 :**  
*OBJET : CESSION de LOT. – SUPERFICIE DES PARTIES PRIVATIVES. – INDICATION* ..... n. 1236 et s. 2153

**ARTICLE 46-1, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 :** *OBJET : DIAGNOSTIC TECHNIQUE. – CANDIDAT à L'ACQUISITION. – COMMUNICATION* ..... n. 1253 et s. 2160

**ARTICLE 47, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : DÉCRET d'APPLICATION de la LOI. – MODIFICATIONS..... n. 1254 2161**

**ARTICLE 48, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965**

**ARTICLE 65, D. n. 67-223 du 17 mars 1967 : OBJET : ABROGATION des DISPOSITIONS LÉGALES ANTERIEURES..... n. 1255 et s. 2162**

**ARTICLE 49, L. n. 65-557 du 10 juillet 1965 : OBJET : ADAPTATION du RÉGLEMENT de COPROPRIÉTÉ aux REFORMES ..... n. 1258 2164**

### QUESTIONS PARTICULIÈRES

N° 1. – OBJET : **BLOCAGE** de la COPROPRIÉTÉ : n. 1260 et s.

N° 2. – OBJET : **PLANTATIONS** (ARBRES, ARBUSTES,...) : n. 1264 et s.

N° 3. – OBJET : **RAVALEMENT** : n. 1271 et s.

N° 4. – OBJET : **TITRE de CRÉANCE** du SYNDICAT : n. 1277 et s.

N° 5. – OBJET : **URBANISME. – RÈGLES. – CONTRAINTES** : n. 1279 et s.

N° 6. – OBJET : **RÉFÉRÉS** : n. 1287 et s.

I. – Les travaux illicites des copropriétaires (art. 25 b, L. 65) : n. 1294

II. – L'usage illicite des locaux privés : n. 1299

III. – Les décisions illicites de l'assemblée générale : n. 1301

IV. – Les initiatives illicites du syndicat : n. 1306

V. – Créances de provision ou de charges : n. 1310

VI. – Désignation du représentant du syndicat : n. 1312

N° 7. – OBJET : **DÉLAIS** pour AGIR en JUSTICE (Tableau récapitulatif) : n. 1314.

N° 8. – OBJET : **VÉRANDAS-LOGGIAS** : n. 1324 et s.

N° 9. – OBJET : **CLIMATISEURS** : n. 1328.

**1.** – En copropriété des immeubles bâtis, les copropriétaires ont de multiples qualités : ils sont :

1<sup>o</sup> seuls propriétaires de locaux privés (les **parties privatives**),

2<sup>o</sup> propriétaires indivis d'éléments communs (les **parties communes**),

3<sup>o</sup> parties au contrat qui détermine les modalités de jouissance et d'administration (le **règlement de copropriété**),

4<sup>o</sup> membres de la personne morale chargée de l'administration des parties communes (le **syndicat des copropriétaires**) et, par conséquent, de ses assemblées générales qui fonctionnent selon le principe majoritaire,

5<sup>o</sup> débiteurs d'une quote-part des dépenses que l'administration des parties communes, leur entretien, comme celui des équipements et le fonctionnement des services collectifs, ainsi que la conservation de l'immeuble, engendrent (les **charges communes**),

6<sup>o</sup> le cas échéant, titulaires de la jouissance privative de certaines parties communes.

**2.** – Plusieurs législations d'inspirations tout à fait différentes ont été successivement mises en œuvre. Dans le Code civil de 1804, une seule disposition portait sur la copropriété des maisons divisées par étages (art. 664). Dans la loi du 28 juin 1938, une dizaine de dispositions étaient consacrées à la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements.

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 forment le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ils ont connu maintes réformes.

- L. n. 66-1006 du 28 décembre 1966,
- D. n. 73-748 du 26 juillet 1973,
- L. n. 79-2 du 2 janvier 1979,
- L. n. 85-1470 du 31 décembre 1985 et D. n. 86-768 du 9 juin 1986,
- L. n. 92-653 du 13 juillet 1992,
- L. n. 94-624 du 21 juillet 1994 et D. n. 95-162 du 15 février 1995,
- L. n. 96-987 du 14 novembre 1996,
- L. n. 96-1107 du 18 décembre 1996,
- L. n. 2000-1208 du 13 décembre 2000 et D. n. 2004-479 du 27 mai 2004,
- D. n. 2000-293 du 4 avril 2000,
- L. n. 2003-590 du 2 juillet 2003,
- L. n. 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003,
- Art. L. 126-1 C.C.H. et L. 131-1 et s. C.C.H.,
- Art. 120 et 121, L. n. 2005-32 du 18 janvier 2005,

- D. n. 2005-240 du 14 mars 2005,
- L. n. 2006-872 du 13 juillet 2006,
- L. n. 2006-1772 du 30 décembre 2006
- D. n. 2007-285 du 1<sup>er</sup> mars 2007,
- L. n. 2007-297 du 5 mars 2007,
- L. n. 2007-309 du 5 mars 2007.

L'important décret n. 2004-479 du 27 mai 2004 est entré en vigueur (voir art. 48) le 1<sup>er</sup> septembre 2004 dans la plupart de ses dispositions (celles modifiant – ou ajoutant – les articles 5, 6-2, 6-3, 10, 11 (sauf les n<sup>o</sup> I-1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> : report au 1<sup>er</sup> janvier 2005), 13, 14, 15, 17, 19-2, 21, 22, 27, 33, 33-1, 35 (mise en vigueur au 5 juin 2004 pour les n<sup>o</sup> 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>), 35-1, 35-2, 39-1 ; 40 à 42-2, 62-5, 62-6, 62-11, 62-15, 63 à 63-4 du décret du 17 mars 1967.

*l. – Plan de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965*

**3.** – La loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 comporte cinq chapitres

Dans le premier, elle donne la **définition** de la copropriété.

Il fixe également son **organisation**.

- le domaine de la loi : art. 1
- les parties de l'immeuble : art. 2 à 7
- le règlement de copropriété : art. 8
- les prérogatives des copropriétaires sur les biens et les travaux emportant accès aux parties privatives art. 9
- la définition et la répartition des charges communes art. 10 à 12
- le syndicat des copropriétaires (objet, responsabilité) : art. 14 à 16

Les dispositions du deuxième chapitre portent sur « **l'administration** de la copropriété ».

La première section regroupe les « dispositions générales ».

- l'assemblée générale : art. 17/22 à 26-2
- le syndic : art. 18 à 18-2
- le recouvrement des charges (privilèges du syndicat) : art. 19 à 20
- le conseil syndical : art. 21
- les syndicats secondaires : art. 27
- le retrait de bâtiments : art. 28
- l'union de syndicats : art. 29

La seconde section régit les « copropriétés en difficultés »

Le troisième chapitre regroupe les dispositions régissant les « **améliorations**, additions de locaux privatifs » et l'exercice du droit de surélévation.

Le quatrième chapitre porte sur la « **reconstruction** ».

Le cinquième chapitre rassemble des **dispositions générales**

- les délais pour agir en justice : art. 42 ;
- les conséquences du caractère impératif de la loi art. 43 ;
- la garantie de superficie des lots (cas de cession) : art. 46.

*II. – Plan du décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967*

**4.** – Le décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 se subdivise en huit sections :

Section 1 : les actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti ;

Section 2 : les assemblées générales de copropriétaires ;

Section 3 : le conseil syndical ;

Section 4 : le syndic ;

Section 5 : les dispositions particulières aux syndicats coopératifs ;

Section 6 : les unions de syndicats de copropriétaires ;

Section 7 : la procédure ;

Section 8 : dispositions diverses.

**2-1.** – La question de l'entrée en vigueur des dispositions légales nouvelles, après réforme, n'a pas toujours été réglée de manière indiscutable. Certaines lois ont précisé les modalités de leur mise en oeuvre. Le caractère conventionnel du règlement de copropriété pourrait conduire à s'en tenir aux dispositions légales en vigueur lors de son établissement. Il est de principe fermement consacré sur le fondement de l'article 2 du Code civil qu'une loi nouvelle ne peut porter atteinte aux droits acquis sous l'empire d'une législation antérieure<sup>1</sup>. Plus précisément encore, « les effets des contrats conclus antérieurement à la loi nouvelle, même s'ils continuent à se réaliser postérieurement à cette loi, demeurent régis par les dispositions sous l'empire desquelles ils ont été passés »<sup>2</sup>. La solution vaut, même dans le cas où la loi est dite d'ordre public<sup>3</sup>.

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 janvier 1980, *Bull. civ.* III, n. 25.

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 juillet 1979, *Bull. civ.* III, n. 149. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 juin 1968, *D.* 1968, 749. – Cass. 1<sup>re</sup> civ., 18 avril 1989, *JCP* 1990, II, 21523.

3. Cass. 1<sup>re</sup> civ., 17 mars 1998, *Bull. civ.* I, n. 115. – Cass. 1<sup>re</sup> civ., 30 janvier 2001, *Bull. civ.* I, n. 15. – Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 décembre 2001, *Bull. civ.* I, n. 307. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 juillet 1995, *Bull. civ.* III, n. 170.

Certaines dispositions particulières seulement de la loi du 10 juillet 1965 ont été considérées comme applicables immédiatement, celles relatives aux charges de copropriété pour l'essentiel<sup>4</sup>.

L'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, en n'autorisant à prendre, à la majorité de l'art. 24, que les décisions d'adaptation du règlement aux réformes intervenues postérieurement, pourrait être invoqué en sens contraire (Voir *infra* n° 1259-1).

Les clauses illicites s'imposent tant qu'elles n'ont pas été « déclarées non écrites par le juge »<sup>5</sup>. L'application immédiate des dispositions nouvelles ne vaut donc qu'après décision judiciaire.

- 
4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 juin 1970, *Bull. civ.* III, n. 386. – Sur une autre question, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8<sup>e</sup> janvier 1970, *Bull. civ.* III, n. 18. – Comparer pour les articles 3 et 37 de la loi, ce dernier faisant référence expresse aux conventions antérieures : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 octobre 1970, *Bull. civ.* III, n. 518, *Gaz. Pal.* 1971, 1, p. 30.
  5. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 juin 2006, *Bull. civ.* III, n. 159. – Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> Ch. A, 23 novembre 2004, R.G. : 00/06032.