
Qu'est-ce que la copropriété ?

Publié le 02/08/2016



Quand s'applique le statut de la copropriété ?

La copropriété c'est... un mode d'organisation et de gestion d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes, appelées copropriétaires.

Chaque lot de copropriété comprend obligatoirement et de manière indissociable une partie privative (propriété exclusive du propriétaire : l'appartement, la cave...) et une quote-part des parties communes (les parties communes étant la propriété collective de tous les copropriétaires).

Dès lors que l'immeuble ou le groupe d'immeubles bâtis est affecté même partiellement à l'habitation, le statut (c'est-à-dire l'ensemble des règles) de la copropriété, est obligatoirement applicable.

L'organisation et la gestion de la copropriété sont régies par **deux textes fondamentaux** qui ont fait l'objet d'une réforme d'ampleur en 2020, insuflée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (Titre IV, chapitre V) :

- la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, récemment modifiée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019

- le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, récemment modifié par le décret n°2020-834 pris pour l'application de l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019.

Le régime de la copropriété ne s'impose donc plus qu'aux immeubles qui sont à usage au moins partiel d'habitation. Les autres immeubles, à usage total autre qu'habitation (centres commerciaux, bureaux) peuvent déroger à la loi, par convention, et à certaines conditions.

Le statut de la copropriété s'applique aux immeubles, construits en hauteur : **la copropriété verticale.**

Il s'applique également à des groupes d'immeubles ou groupes de maisons : **la copropriété**

horizontale. La copropriété horizontale est un ensemble de lots individuels édifiés sur un terrain commun. Chaque lot est composé d'une partie privative (la maison) et d'une quote-part de parties communes (le terrain). Le propriétaire d'un lot est propriétaire de la maison mais pas du terrain. Il dispose sur ce dernier d'un droit de jouissance privative.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a créé **deux régimes dérogatoires**:

- pour les petites copropriétés, définies comme celles dont le nombre de lots est inférieur ou égal à 5 ou dont le budget prévisionnel moyen sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15.000 euros (loi 65-557 10-7-1965 art. 41-8 à 41-12).
- pour les copropriétés composées de deux copropriétaires (loi 65-557 10-7-1965 art. 41-13 à 41-23).

Le régime de la copropriété ne s'applique pas :

- lorsqu'une seule personne ou une seule société est propriétaire de la totalité du bien. Dès la première vente d'un local, la loi sur la copropriété s'applique puisque la propriété est répartie entre au moins deux personnes.

-à la multipropriété, appelée encore "jouissance à temps partagé" ou "time share", car seule la société de multipropriété est propriétaire de l'immeuble. Ces sociétés sont régies par la loi du 6 janvier 1986.

La copropriété se distingue :

- **du lotissement** qui résulte d'une division du terrain opérée avant la construction de maisons individuelles. Chaque propriétaire dispose d'un droit de propriété exclusif sur sa parcelle. La propriété des espaces et des équipements communs est transférée à une association syndicale ou à la commune.

- de l'indivision ... qui est un mécanisme juridique permettant à plusieurs personnes (les coindivisaires) d'être propriétaires, ensemble d'un même bien. Les parts respectives de chacun ne sont pas matériellement individualisées et prennent la forme d'une quote-part. L'indivision est régie en principe par la loi (article 815 et suivants du Code civil) mais les coindivisaires peuvent établir une convention d'indivision prévoyant des règles d'organisation et de gestion du bien (désignation d'un gérant par exemple). L'indivision cesse avec le partage.

Exemples d'indivision : des héritiers sont en indivision sur le patrimoine successoral, de même les concubins sur le bien qu'ils ont acheté ensemble