
Les documents de la copropriété

Publié le 02/08/2016



Dans une copropriété, plusieurs documents sont indispensables pour son bon fonctionnement.

Plusieurs documents sont indispensables au bon fonctionnement de toute copropriété. Il s'agit principalement du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, du diagnostic technique général de l'immeuble, du carnet d'entretien et de la fiche synthétique.

Nouveauté: Depuis le 1er juillet 2020, le syndic doit proposer un accès en ligne sécurisé à l'ensemble des copropriétaires à certains documents dématérialisés dont la liste minimale est prévue par décret (Décret 2019-502 du 23 mai 2019) et dont font partie le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, le carnet d'entretien, la fiche synthétique, les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité.

Le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est un document obligatoire. Il détermine les règles de vie au sein de l'immeuble notamment la destination des parties privatives et communes, les conditions de leur jouissance ainsi que les règles relatives à l'utilisation et la gestion des parties communes. Il comporte également les quotes-parts de charges afférentes à l'administration, la conservation et l'entretien de l'immeuble et des équipements communs.

Le règlement de copropriété est un document contractuel: c'est la loi commune de tous les copropriétaires. Il s'impose, dans toutes ses dispositions, à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Exemple :

- autorisation ou interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires...

- usage (garage, local à vélo...), jouissance exclusive de certaines parties, horaires d'ouvertures de certains locaux...

- la destination de l'immeuble : usage d'habitation, usage professionnel, usage mixte, interdiction de certaines activités ...

- la répartition des charges entre copropriétaires : la quote-part afférente à chaque lot et indiquer les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts et la répartition des charges. **Nouveauté** : l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 prévoit que tous les règlements de copropriété (et non plus seulement ceux publiés à compter du 31 déc. 2002) doivent désormais contenir ces informations.

Il contient l'identification de l'immeuble (adresse, contenance, désignation cadastrale), la description des lots, leur numérotation, la quote-part des parties communes afférente à ces lots etc.

Nouveauté: en application de la loi Elan, l'existence des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative est soumise à leur mention expresse dans le règlement. Les syndicats de copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre en conformité leur règlements de copropriété.

À savoir :

- Le règlement de copropriété comprend le plus souvent l'état descriptif de division.

- Le règlement de copropriété peut être modifié avec l'accord des copropriétaires à l'issue d'un vote en assemblée générale.

Le règlement de copropriété doit être publié au fichier immobilier pour être opposable à certains tiers. Notamment, le règlement, ou toute modification, doivent être publiés antérieurement à la signature de l'acte de vente pour être opposable à l'acquéreur d'un lot (sauf si l'acquéreur a adhéré expressément au règlement et à ses modifications dans l'acte de vente). En revanche, le règlement et ses modifications sont opposables à tous les copropriétaires qu'ils soit publiés ou non.

L'état descriptif de division

L'état descriptif de division est un document technique qui permet de définir les lots pour les besoins de leur identification au regard des règles de la publicité foncière. Il est intégré au règlement de copropriété ou y est annexé.

Autrement dit, il partage l'immeuble en plusieurs lots numérotés. À chaque lot correspond un numéro, sa description, sa consistance et la quote-part de parties communes qui y est attachée.

L'état descriptif de division est un document obligatoire.

Il doit également être rédigé sous la forme notariée pour pouvoir être publié à la conservation des hypothèques.

A la différence du règlement de copropriété, ce n'est pas un document contractuel (sauf en l'absence de règlement de copropriété ou si ce dernier lui confère cette valeur). Par conséquent, sa modification n'a pas à être votée en assemblée générale. C'est au(x) propriétaire(s) concerné(s) qu'il appartient de procéder à la modification par acte modificatif. En cas de désaccord entre copropriétaires, c'est le juge judiciaire qui tranchera et procédera à la modification.

Exemple :

Bâtiment 1

Description du lot dénommé : 1 (situé au Sous-sol)

Ce lot comporte : 4 pièces, entrée avec rangements, séjour de 24m², 3 chambres dont une avec balcon, cuisine ouverte sur le séjour, salle de bains et WC.

Il correspond au 61/1000 de la quote-part de l'immeuble Bâtiment 1.

Il correspond au 40/1000 de la quote-part de l'ensemble immobilier de l'immeuble .

Il correspond au 61/1000 de la quote-part des charges d'escaliers de l'immeuble .

Il correspond au 60/1000 de la quote-part des charges d'ascenseur de l'immeuble »

Le diagnostic technique de l'immeuble

Le diagnostic technique de l'immeuble, ou « diagnostic technique global (DTG) » (CCH art. L 731-1) informe les copropriétaires de l'état général de l'immeuble. Il informe sur la solidité de l'immeuble, l'état des conduites et canalisations etc.

il comprend:

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de

l'immeuble ;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Depuis le 1er janvier 2017, le diagnostic technique de l'immeuble est obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété ou « qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire ».

Le syndicat des copropriétaires doit organiser un vote en assemblée générale des copropriétaires (à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965) pour se prononcer sur la réalisation ou non d'un diagnostic technique ainsi que sur les modalités éventuelles.

Il remplace le diagnostic technique préalable.

Le carnet d'entretien de l'immeuble

Un « carnet d'entretien » des immeubles en copropriété doit obligatoirement être établi et mis à jour par le syndic. Il est tenu à la disposition de l'ensemble des copropriétaires qui peuvent en obtenir copie à leurs frais et des candidats à l'acquisition d'un lot de copropriété.

Lorsque la copropriété comprend plusieurs bâtiments, le carnet comporte un chapitre pour chacun d'eux. S'il existe des syndicats secondaires, chacun doit faire l'objet d'un carnet, celui du syndicat principal comprenant alors un chapitre pour les parties communes à l'ensemble du syndicat.

Quelles informations doit obligatoirement contenir le carnet d'entretien de l'immeuble ?

Le carnet doit contenir les informations suivantes : l'adresse de l'immeuble , l'identité du syndic, les références des contrats d'assurances de l'immeuble et leurs dates d'échéance, l'année de réalisation des travaux importants (façades, toitures, remplacement d'ascenseur, de chaudière ou de canalisations, et identité des entreprises ayant réalisé ces travaux), la référence des contrats d'assurance dommage-ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires dont la garantie est en cours, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires. Il doit également mentionner les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs (avec dates d'échéance, et échéancier des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires).

Le carnet d'entretien peut, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir toutes informations complémentaires portant sur l'immeuble (études techniques réalisées, informations sur la construction...).

La fiche synthétique

Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété. Cette fiche regroupe les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Son contenu est défini par décret (Décret 2016-1822 du 21 déc. 2016). Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Nouveauté : le manquement à son obligation de réaliser une fiche synthétique n'est plus un motif de révocation du syndic (ord. 2019-1101 du 30 oct. 2019).

Le syndic doit mettre cette fiche à disposition des copropriétaires. Le manquement à cette obligation entraîne une pénalité financière. **Nouveautés** (ord. 2019-110 du 30 oct. 2019, art.7) : cette pénalité est désormais prévue par décret (Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020) et non plus par le contrat de syndic. Son montant a été fixé à 15 euros par jour de retard. De même le délai octroyé au syndic pour transmettre la fiche passe de 15 jours à un mois . Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

La réalisation de cette fiche synthétique n'est toutefois obligatoire que dans les copropriétés à destination au moins partielle d'habitation ;