

LES DROITS ET LES OBLIGATIONS DU COPROPRIÉTAIRE

Les droits

Sur les parties privatives

➤ Principe

Le copropriétaire a des droits sur ses parties privatives :

- D'en récolter les fruits ;
- D'usage (habitation) ;
- D'en disposer (vente, transformations, prêt, ...).

➤ Limites

Le copropriétaire est dans l'obligation de respecter les réglementations de copropriété et ne doit pas porter atteinte à :

- La destination de la résidence ;
- Les droits des autres copropriétaires.

Sur les parties communes

Les droits sur les parties communes sont presque les mêmes que ceux qui s'appliquent sur les parties privatives. Une propriété sur les parties communes, est une propriété non-exclusive dont doivent bénéficier tous les copropriétaires. Par conséquent, un copropriétaire, ne saurait pas s'arroger un droit d'usage exclusif sur des parties communes, mais peut cependant, profiter d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune bien définie (jardin, fruit,...).

Les obligations

Charges de copropriété

➤ Charges générales

Charges relatives à l'administration de la copropriété, à la conservation et aux entretiens (entretien du jardin, enlèvement des ordures,...). Chaque copropriétaire doit couvrir ses propres charges en

fonction de la valeur des lots qui dépendent de la superficie, de la consistance et de la situation du local.

➤ **Charges spéciales**

Charges liées aux services collectifs et à l'utilisation des équipements communs (ascenseur, eau,...). Chaque copropriétaire doit couvrir ses charges en fonction de son utilité.

➤ **Charges imputables au seul copropriétaire concerné**

La loi du 10 juillet 1965 indique qu'il existe des charges qui peuvent être imputées au copropriétaire concerné (frais d'huissier, frais d'hypothèque,...).

➤ **Fixation des charges**

Les charges sont établies et réparties suivant la réglementation de copropriété. Généralement, toute modification nécessite un vote de l'assemblée générale à l'unanimité à l'exception de :

- Modifications d'usage d'une partie privative ;
- Travaux ou actes d'acquisition ou de disposition décidée par l'assemblée générale ;
- Certains cas de répartition illégale.

Paiement des charges

➤ **Règlement des charges**

- Estimation des charges du copropriétaire ;
- Mise en place du budget prévisionnel par le syndic ;
- Appel à des provisions trimestrielles ;
- Approbation du budget prévisionnel par l'assemblée générale ;
- Régularisation pour le dernier appel de charges.

➤ **Recouvrement des impayés**

Le recouvrement des impayés est une des tâches principales du syndic → mettre tout en œuvre pour récupérer toutes les charges non-payées (hypothèque, saisie,...).