

IN PRINCIPIO ERAT... AEDIFICIUM

Commençons par le « commencement » : au début était un immeuble.

Cet immeuble a été découpé en plusieurs locaux (« lots ») appartenant chacun à un propriétaire. L'ensemble de ses propriétaires deviennent des copropriétaires et forment un syndicat. Aussi, le syndicat des copropriétaires d'un immeuble représente l'ensemble des copropriétaires de cet immeuble.

Ce syndicat a une personnalité civile au même titre que n'importe quel individu, ce qui lui permet de mener sa propre vie tout à fait indépendante de celle de ses membres. Cette personnalité morale lui confère des droits comme agir en justice ou signer des marchés.

Les intérêts du syndicat sont les intérêts de la majorité de ses membres et non pas ceux d'un individu en particulier. Ces intérêts peuvent même être diamétralement opposés aux intérêts d'un ou de plusieurs membres le constituant.

Prenons l'exemple d'un copropriétaire qui décide de faire poser des fenêtres d'un modèle différent du reste de la copropriété. Il sera poursuivi, car dans ce cas précis, ses intérêts personnels ne correspondent pas aux intérêts du syndicat des copropriétaires. Son intérêt réside dans le fait de réaliser des économies, en choisissant le modèle moins coûteux et selon lui, plus esthétique, mais l'intérêt du syndicat des copropriétaires est tout autre : faire respecter l'harmonie de la façade pour ne pas dévaloriser les biens des copropriétaires et maintenir l'ordre au sein de l'immeuble, en évitant que chacun n'agisse comme bon lui semble.

Chaque année, les copropriétaires se réunissent en assemblée générale pour prendre des décisions régissant la vie de leur immeuble, suivant les souhaits de la majorité d'entre eux (certaines décisions lourdes de conséquences, comme la modification de répartition des charges, nécessitent même l'accord unanime de tous les copropriétaires). L'assemblée générale est donc le porte-parole exprimant les intérêts de la majorité des copropriétaires. Elle est souveraine c'est-à-dire que c'est elle et elle seule qui prend les décisions.

Néanmoins, pour être valides, ces décisions doivent respecter un certain cadre légal et conventionnel. Au moment de l'acquisition de votre lot, le notaire vous remet une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. L'état descriptif de division est destiné à l'administration. Établi à des fins de publicité foncière, il identifie précisément chaque lot avec sa désignation, son numéro et la quote-part des parties communes qui lui a été attribuée. Ce document doit obligatoirement être mis à jour chaque fois qu'un nouveau lot est créé ou supprimé. Contrairement à l'état descriptif de division, le règlement de copropriété a une valeur contractuelle et il vous devient opposable dès que la vente est signée. En clair, c'est une convention (un contrat) qui fait naître des droits, mais également des obligations auxquelles, par le fait même de votre acquisition, vous adhérez. C'est LE document qui va régir votre vie dans l'immeuble et vos rapports avec vos voisins. C'est LE texte « sacré » mais il n'est pas le seul, car à côté des stipulations contractuelles, il existe des dispositions légales.

Il n'est pas toujours facile pour un « non-sachant » de naviguer entre les deux, car certains articles de loi ne sont pas d'ordre public et on pourrait y déroger par les stipulations contraires du règlement de copropriété (par exemple, en ce qui concerne la distinction entre les parties communes et les parties privatives). Le contraire est également de mise : aussi, certaines stipulations du règlement de copropriété ont été invalidées par les décisions de la jurisprudence ou les changements de la législation.

Afin de veiller à ce que le règlement de copropriété soit respecté et que les décisions de l'assemblée générale soient exécutées, il existe un organe exécutif qu'est le syndic. À l'image d'un état idéal où le peuple serait représenté par son gouvernement, l'ensemble des copropriétaires est représenté par le syndicat des

copropriétaires. Et tout comme le gouvernement est représenté par le Premier ministre, le syndicat des copropriétaires est représenté par le syndic.

Le pouvoir exécutif veille au respect de la Constitution et dirige la politique suivant les lois en vigueur. Le syndic a le même rôle : assurer la gestion de l'immeuble dans le respect du règlement de copropriété, de la législation et de la jurisprudence.

Cette transposition, certes assez grossière, permet aux novices de se faire une première idée du fonctionnement de la copropriété.

Maintenant que tout comme moi auparavant, certains ont découvert les bases de ce régime, je souhaiterais apporter quelques réponses aux interrogations fréquentes sur les sujets souvent ignorés.