

## TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉFACE FRANÇAISE</b> .....	xvii
<b>PRÉFACE QUÉBÉCOISE</b> .....	xxi
<b>PRÉFACE BELGE</b> .....	xxv
<b>AVANT-PROPOS</b> .....	xxix
<b>INTRODUCTION</b> .....	1
<i>Qu'est-ce qu'une copropriété?</i> .....	1
<i>La copropriété et la densification du territoire</i> .....	2
<i>La copropriété en pleine évolution</i> .....	5
a) Mixité d'affectation / mixité sociale .....	5
b) Vieillissement de la population .....	6
c) Sécurité .....	6
<i>Les avantages de vivre en copropriété</i> .....	7
<i>L'achat en copropriété, un acte rationnel?</i> .....	9
<i>Les symptômes précurseurs d'une copropriété en difficulté</i> .....	11
a) La copropriété fragilisée par le non-respect des dispositions légales .....	11
b) La copropriété fragilisée par une mauvaise perception de ses objectifs .....	13

c) La copropriété fragilisée par le comportement individualiste des copropriétaires. . . . .	13
d) La copropriété fragilisée par des carences du bâti. . . . .	14
<i>Une définition de la copropriété en difficulté. . . . .</i>	15
<i>Les difficultés françaises. . . . .</i>	16
<i>Les difficultés belges. . . . .</i>	18
<i>Les difficultés québécoises. . . . .</i>	20
<b>PARTIE 1</b>	
<b>UN APERÇU DES TROIS SYSTÈMES</b>	
<b>LÉGISLATIFS . . . . .</b>	<b>23</b>
<i>Section 1</i>	
Le syndicat ou l'association des copropriétaires . . . . .	27
1.1. La mission du syndicat de copropriétaires . . . . .	27
1.2. La responsabilité inhérente à cette mission . . . . .	28
<i>Section 2</i>	
Les capacités décisionnelles . . . . .	29
1.1. L'assemblée des copropriétaires . . . . .	29
a) En France . . . . .	29
b) En Belgique . . . . .	31
c) Au Québec . . . . .	32
1.2. Le Conseil syndical – le Conseil de copropriété – le Conseil d'administration . . . . .	33
a) En France . . . . .	33
b) En Belgique . . . . .	35
c) Au Québec . . . . .	35

1.3.	Le Syndic ou le gestionnaire . . . . .	37
	a) En France et en Belgique . . . . .	37
	b) Au Québec . . . . .	41
<b>Section 3</b>		
	L'évolution des législations. . . . .	42
1.1.	L'évolution de la législation française . .	42
	a) L'intervention du juge. . . . .	47
	b) L'intervention de l'administration. .	49
1.2.	L'évolution de la législation belge. . . . .	52
1.3.	L'évolution de la législation québécoise.	54
<b>PARTIE 2</b>		
<b>LA RUPTURE DU PROCESSUS</b>		
<b>DE FONCTIONNEMENT. . . . .</b>		
		57
<b>CHAPITRE 1</b>		
<b>À partir de son approche juridique. . . . .</b>		
		59
<b>Section 1</b>		
Les erreurs et imprécisions dans les statuts et déclarations de copropriété remettant en cause les contributions financières. . . . .		
		60
	a) En France . . . . .	61
	b) En Belgique . . . . .	64
	c) Au Québec . . . . .	66
<b>Section 2</b>		
La pauvreté des registres et de la gestion des archives de la copropriété. . . . .		
		71
	a) En France et en Belgique . . . . .	71
	b) Au Québec . . . . .	72
<b>Section 3</b>		
La paralysie de la copropriété, suite à des recours contre les décisions de l'assemblée générale . . . . .		
		75
	a) En France et en Belgique . . . . .	75
	b) Au Québec . . . . .	76

**Section 4**

Le non-respect du règlement ou de la déclaration de copropriété . . . . .	78
a) En France et en Belgique . . . . .	79
b) Au Québec . . . . .	79

**Section 5**

L'absence de mise à jour du règlement ou de la déclaration de copropriété . . . . .	81
a) En France . . . . .	81
b) En Belgique . . . . .	83
c) Au Québec . . . . .	84

**CHAPITRE 2**

<b>À partir de ses éléments constructifs . . . . .</b>	<b>87</b>
--	-----------

**Section 1**

La mauvaise qualité du bâti, qu'il soit neuf ou ancien . . . . .	87
---	----

**Section 2**

Tous les immeubles ne sont pas susceptibles d'être transformés en copropriété . . . . .	90
--	----

**CHAPITRE 3**

<b>Le dysfonctionnement de la copropriété . . . . .</b>	<b>93</b>
---	-----------

**Section 1**

La mauvaise compréhension du rôle des acteurs et des processus de fonctionnement . . . . .	93
---	----

**Section 2**

L'occupation des lieux par des locataires de courte durée . . . . .	96
--	----

**Section 3**

De l'incompréhension des copropriétaires sur les objectifs de la copropriété aux conflits de personnalités . . . . .	98
--	----

<b><i>Section 4</i></b>	
La carence de formation des acteurs de la copropriété . . . . .	99
1.1. Le défaut de formation des membres du conseil d'administration au Québec . . . . .	99
1.2. L'incompréhension des copropriétaires quant aux règles régissant la copropriété . . . . .	101
<b>CHAPITRE 4</b>	
<b>La problématique des finances de la copropriété. . .</b>	<b>105</b>
<b><i>Section 1</i></b>	
Les difficultés entourant le recouvrement des charges communes . . . . .	105
a) En France . . . . .	106
b) En Belgique . . . . .	108
c) Au Québec . . . . .	109
<b><i>Section 2</i></b>	
Les politiques d'accession à la propriété . . . . .	110
<b><i>Section 3</i></b>	
La sous-évaluation du budget de la copropriété . . .	113
<b><i>Section 4</i></b>	
Le non-respect des plans comptables . . . . .	116
<b><i>Section 5</i></b>	
Le rôle des organes de contrôle des comptes . . . . .	117
<b><i>Section 6</i></b>	
De la vérification des comptes à l'audit . . . . .	119
<b>PARTIE 3</b>	
<b>L'ANALYSE DES DISPOSITIONS LÉGALES . . . . .</b>	<b>121</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	
<b>Les protections légales visant à garantir l'état du bien . . . . .</b>	<b>123</b>

a)	En France .....	124
	<i>Le régime de responsabilité .....</i>	125
	<i>Les assurances de la construction .</i>	126
b)	En Belgique .....	126
c)	Au Québec .....	128
	<i>Le régime de responsabilité</i>	
	<i>de droit commun .....</i>	128
	<i>Les plans de garantie au Québec ..</i>	130
1.1.	Le plan de garantie obligatoire .....	130
a)	Le champ d'application du plan de garantie obligatoire .....	130
b)	Les protections offertes. ....	131
1.2.	Les plans de garantie optionnels .....	131

## CHAPITRE 2

### La protection contre le promoteur

	ou l'administrateur provisoire .....	133
a)	En France et en Belgique .....	133
b)	Au Québec .....	135

## CHAPITRE 3

### L'information préalable aux mutations .....

a)	En France .....	140
	<i>L'achat d'un logement neuf</i>	
	<i>ou rénové. ....</i>	141
	<i>L'achat d'un logement sur plan ...</i>	141
	<i>L'achat d'un logement ancien</i>	
	<i>dans un bâtiment mis en copropriété:</i>	
	<i>le diagnostic technique .....</i>	142
	<i>Le délai de réflexion</i>	
	<i>ou de rétractation .....</i>	143

<i>Les informations données par le syndic</i> .....	143
<i>Les diagnostics</i> .....	146
b) En Belgique .....	147
c) Au Québec .....	148
<i>L'achat d'un logement neuf</i> .....	148
<i>L'achat d'une unité ancienne</i> .....	150
<b>CHAPITRE 4</b>	
<b>Les assurances</b> .....	153
a) En France .....	153
b) En Belgique .....	154
c) Au Québec .....	155
<b>CHAPITRE 5</b>	
<b>Les réserves pour travaux futurs</b> .....	157
a) En France .....	157
b) En Belgique .....	159
c) Au Québec .....	159
<i>Le certificat d'état d'immeuble et le carnet d'entretien</i> .....	161
<b>CHAPITRE 6</b>	
<b>Le financement de grands travaux</b> .....	163
a) En France .....	163
b) En Belgique .....	165
c) Au Québec .....	165
<b>CHAPITRE 7</b>	
<b>Le professionnalisme dans la copropriété</b> .....	167
a) En France .....	167
b) En Belgique .....	168
c) Québec .....	168

**CHAPITRE 8**

<b>La notion de fin de la copropriété</b> . . . . .	171
a) En France . . . . .	171
b) En Belgique . . . . .	172
c) Au Québec . . . . .	173

**CHAPITRE 9**

<b>Les copropriétés en difficulté peuvent-elles faire l'objet d'un financement ?</b> . . . . .	175
a) En France . . . . .	176
<i>Les subventions</i> . . . . .	176
b) Au Québec et en Belgique . . . . .	178

**PARTIE 4**

<b>LA PRÉVENTION ET LES SOLUTIONS</b> . . . . .	179
---	-----

**CHAPITRE 1**

<b>L'état des lieux</b> . . . . .	181
1.1. La copropriété et son objet . . . . .	181
1.2. La typologie des copropriétaires . . . . .	182
1.3. Le rôle participatif des copropriétaires . . . . .	183

**CHAPITRE 2**

<b>Quelques pistes de solution</b> . . . . .	185
1.1. Pour un développement ordonnancé de la copropriété . . . . .	185
1.2. Pour un meilleur encadrement de la copropriété . . . . .	186
1.3. Pour une meilleure reconnaissance du statut de la copropriété par les acteurs publics . . . . .	188
1.4. Pour l'intégration des copropriétés dans les rénovations des quartiers . . . . .	189



1.5.	Pour une copropriété à taille humaine . . .	191
1.6.	Pour une copropriété à l'abri de la spéculation immobilière . . . . .	192
1.7.	Pour un monitoring de l'état de vétusté des bâtiments . . . . .	193
1.8.	Pour le développement et le maintien d'un sentiment d'appartenance . . . . .	195
1.9.	Pour un mode réfléchi visant à favoriser l'accession à la copropriété. . .	197
1.10.	Pour un mode réfléchi visant la conversion d'immeubles . . . . .	197
1.11.	Pour la mise en place d'une fiscalité adaptée. . . . .	198
<b>CHAPITRE 3</b>		
<b>Les règles de management – un outil à définir . . . . .</b>		<b>201</b>
1.1.	L'évaluation régulière des performances de la copropriété . . . . .	202
1.2.	La méthodologie des décisions à prendre en copropriété . . . . .	205
1.3.	La démultiplication des intervenants au sein de la copropriété . . . . .	208
1.4.	La formation obligatoire des différents acteurs . . . . .	210
1.5.	La sensibilisation et la formation des acheteurs en devenir . . . . .	212
1.6.	La mise à la disposition des informations requises auprès des acheteurs et copropriétaires. . . . .	213
1.7.	Le contrôle du recouvrement des charges communes ou extraordinaires . . . . .	214

1.8.	L'encadrement des gestionnaires et syndics professionnels . . . . .	215
1.9.	L'usage des modes alternatifs de règlement des conflits . . . . .	218
<b>CHAPITRE 4</b>		
<b>La dynamique décisionnelle visant à mieux garantir la pérennité de l'immeuble . . . . .</b>		
		221
<b>CHAPITRE 5</b>		
<b>La dématérialisation des données de la copropriété . . . . .</b>		
		223
<b>CHAPITRE 6</b>		
<b>Les statuts des acteurs spécialisés en copropriété . . . . .</b>		
		225
<b>CHAPITRE 7</b>		
<b>Les standards de pratique . . . . .</b>		
		227
1.1.	La tenue des comptes . . . . .	227
	a) Tenue d'une comptabilité régulière . . . . .	227
	b) Production d'un bilan annuel . . . . .	228
	c) Comparatif et historique des charges de la copropriété . . . . .	228
1.2.	Le contrôle du niveau de pertinence des contributions dans le fonds de réserve . . . . .	229
1.3.	Le suivi des consommations énergétiques . . . . .	229
1.4.	Les dispositions techniques visant à prévenir les sinistres par dégâts d'eau . . . . .	229
1.5.	L'évaluation des performances de la copropriété à partir de standards . . .	230

**CHAPITRE 8**

<b>L'aspect économique et financier</b> . . . . .	233
1.1. La valorisation portant sur l'édition d'un bilan financier propre à chaque copropriété . . . . .	233
1.2. Les modalités de recouvrement des charges. . . . .	234
1.3. L'audit transversal de la copropriété (financier, technique et administratif) . .	235

**CHAPITRE 9**

<b>La réforme législative</b> . . . . .	237
1.1. Pour un renouvellement du droit de la copropriété . . . . .	237
1.2. Pour la mise en place de dispositions législatives en vue d'assurer l'optimalisation de la copropriété . . . . .	238
1.3. Pour un mode visant la valorisation de la copropriété par volume et par phases. . . . .	241
1.4. Pour un mode simplifiant la fusion juridique des copropriétés . . . . .	241

**CHAPITRE 10**

<b>Les modalités visant à optimiser la mise en copropriété</b> . . . . .	243
1.1. Le transfert des informations techniques . . . . .	243
1.2. La communication par le promoteur des données relatives à l'établissement du budget prévisionnel. . . . .	244
1.3. L'assistance d'un expert indépendant lors de la réception de l'immeuble . . . .	245

1.4. Le transfert du cahier de charges d'entretien . . . . .	245
---	-----

**CHAPITRE 11****Les modalités relatives à la conservation  
de l'ensemble des données techniques  
de l'immeuble . . . . .**

	247
--	-----

1.1. Le carnet d'entretien numérique . . . . .	247
--	-----

1.2. Le Building Information Model (BIM) . . . . .	248
---	-----

1.3. Information destinée à l'acquéreur d'un bien immobilier . . . . .	249
---	-----

**CHAPITRE 12**

<b>La création d'un Observatoire de la copropriété . . .</b>	251
--	-----

<b>CONCLUSIONS . . . . .</b>	253
------------------------------	-----

<b>LISTE DES ABRÉVIATIONS . . . . .</b>	255
---	-----