

UNE ÉTUDE DU CRÉDIT FONCIER

Les Français et la Copropriété

Novembre 2018

D'après une enquête
réalisée par **ELABE**

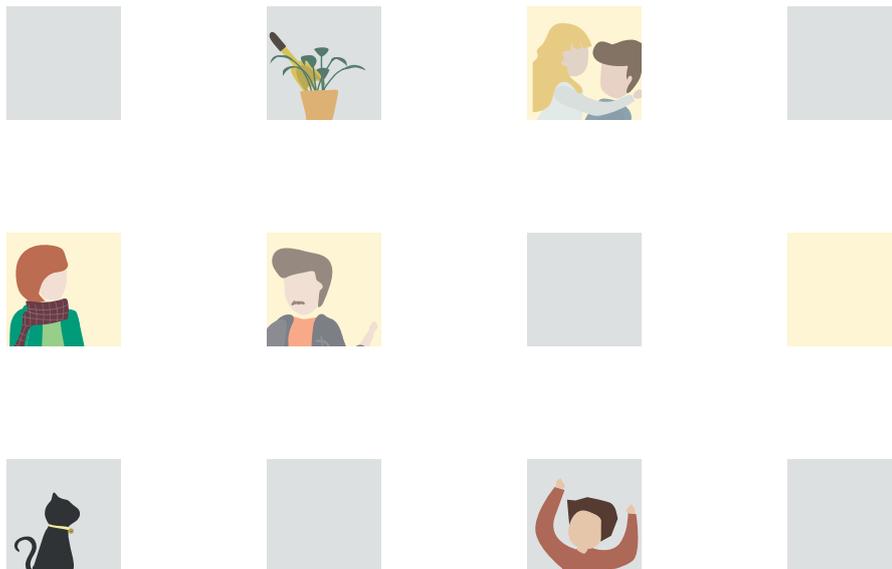
 GROUPE BPCE



CRÉDIT FONCIER



Sommaire



03 Synthèse

04 Dix chiffres clés

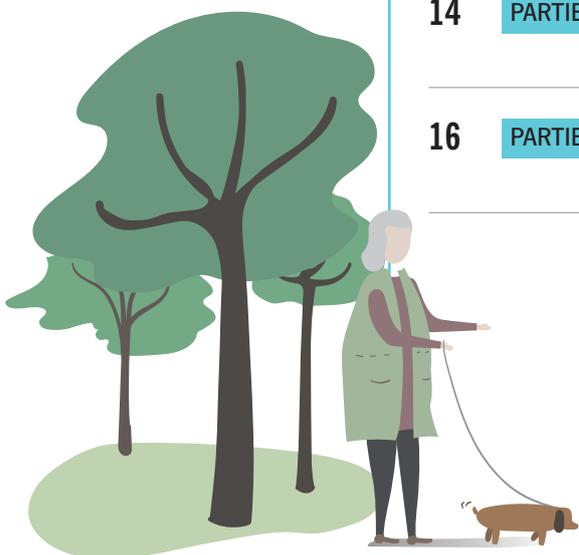
06 **PARTIE 1** État des lieux de la copropriété

09 **PARTIE 2** Le fonctionnement d'une copropriété

12 **PARTIE 3** Les travaux et leur financement

14 **PARTIE 4** Comment les Français perçoivent-ils la copropriété ?

16 **PARTIE 5** Les grandes dates de la copropriété



Synthèse

À la veille de la 25^e édition du Salon de la Copropriété (Paris, 21 et 22 novembre 2018), le Crédit Foncier a réalisé une étude sur la copropriété. Le Crédit Foncier a confié au Cabinet Elabe la réalisation d'une étude sur un échantillon de 800 copropriétaires, afin de connaître leur opinion. Ces résultats ont été croisés avec d'autres données afin de permettre de dresser un état des lieux de la copropriété en France.

Près de trois logements sur dix (28 %), soit 9,7 millions de logements, appartiennent à une copropriété. Cette part est croissante : elle était de 20 % il y a trente ans (1988).

La quasi-totalité (94 %) des lots en copropriété sont des appartements. Plus de la majorité des logements collectifs (61 %) se situe en "communes centres"; 30 % des copropriétés se trouvent en région parisienne alors que celle-ci représente 18 % de la population française métropolitaine. Le parc des logements en copropriété se répartit en quatre ensembles : les résidences principales occupées par leurs propriétaires (47 %), les logements occupés par des locataires (30 %), les résidences secondaires (13 %) et les logements vacants (10 %).

La copropriété est plébiscitée par ses occupants.

71 % des copropriétaires interrogés déclarent être satisfaits d'une manière générale (15 % de très satisfaits et 56 % d'assez satisfaits). Les avantages mis en avant sont la mutualisation des coûts, qu'il s'agisse des charges de gestion courante (56 % de citations) ou des travaux exceptionnels (54 %), la possibilité de participer aux prises de décision (38 %) et le fait d'avoir des voisins (16 %).

En revanche, 28 % des copropriétaires interrogés se déclarent insatisfaits, mettant en avant la difficulté à obtenir un consensus avec les autres copropriétaires (49 % des citations), les nuisances de voisinage (42 %) et l'obligation de se conformer à des règles communes (37 %).

Les charges de copropriété sont perçues comme élevées. Elles sont évaluées par les copropriétaires qui ont été interrogés à 12 % de leurs revenus. Deux tiers de ces dépenses correspondent à des frais de chauffage, de personnel et d'entretien.

À cela s'ajoutent les travaux de rénovation. Un copropriétaire sur deux (51 %) estime que sa copropriété réalisera d'importants travaux de rénovation dans le futur : 29 % à court et moyen terme (d'ici 1 à 3 ans) et 22 % à plus long terme (dans 4 ans ou plus).

Le recours au crédit peut alors être nécessaire : 21 % des travaux de rénovation importants ont été financés par les copropriétaires avec un crédit (74 % comptant et 2 % avec des aides de l'État).

Dix chiffres clés : les Français et la copropriété



9,7 millions

Parc de logements en copropriété en France.

Les logements en copropriété représente 9,7 millions de logements, soit 28 % du parc total français (34,8 M). La quasi-totalité des lots en copropriétés sont des appartements (94 %).

Voir page 6.



47 %

Part du parc des copropriétés composées de propriétaires occupants.

Près de la moitié des logements en copropriété sont occupés par leurs propriétaires (contre 30 % de locataires, 13 % de résidences secondaires et 10 % de logements vacants).

Voir page 8.



12 %

Part que représente le montant annuel des charges de copropriété des personnes interrogées par Elabe par rapport à leur revenu.

En moyenne, 12 % des revenus des copropriétaires seraient consacrés aux charges de copropriété. Ce sont les propriétaires d'un logement de plus de 90 m² qui consacrent la plus grande part de revenus aux charges de copropriété.

Voir page 10.

61 %



Part des logements collectifs en copropriété situés dans des communes centres.

Plus de six logements collectifs en copropriété sur dix se situent en communes centres (61 %). Les communes périphériques représentent 37 % des logements collectifs en copropriété car elles sont plus largement composées de quartiers pavillonnaires individuels.

Voir page 7.



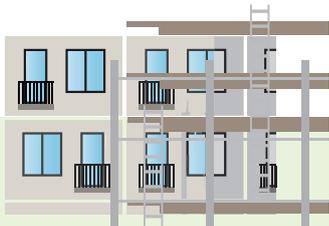
83 %

Plus de 4 copropriétaires interrogés sur 5 font appel à un syndic professionnel.

Seuls 15 % des copropriétaires font appel à un syndic bénévole. Si le syndic professionnel domine dans l'agglomération parisienne (92 %), le syndic bénévole est davantage présent dans les communes rurales (31 %).

Voir page 9.

51 %



Part des copropriétaires dont la copropriété envisage de faire d'importants travaux de rénovation. Plus de la moitié des copropriétaires interrogés estiment que leur copropriété réalisera d'importants travaux dans le futur (d'ici 1 à 3 ans pour 29 % d'entre eux et d'ici 4 ans ou + pour 22 %).

Voir page 12.

71 %



Taux de satisfaction des copropriétaires. Près de trois quarts des copropriétaires (soit 71 %) déclarent être d'une manière générale satisfaits de leur copropriété. Ce sont les personnes de plus de 50 ans qui sont les plus satisfaites de la vie en copropriété (74 %).

Voir page 14.

21 %



Un copropriétaire sur cinq a recours au crédit pour payer les travaux de copropriété.

74 % des copropriétaires déclarent avoir payé comptant leurs derniers travaux de copropriété et seulement 2 % ont financé leurs travaux de rénovation grâce à des aides de l'État (comme l'Éco-Prêt à Taux Zéro).

Voir page 13.

56 %



Le partage des charges de gestion courante est le principal avantage de la copropriété, selon 56 % des copropriétaires.

Tout comme la mutualisation des coûts des travaux exceptionnels onéreux (pour 54 %). 15 % des personnes interrogées ne voient aucun avantage à la copropriété.

Voir page 15.

49 %

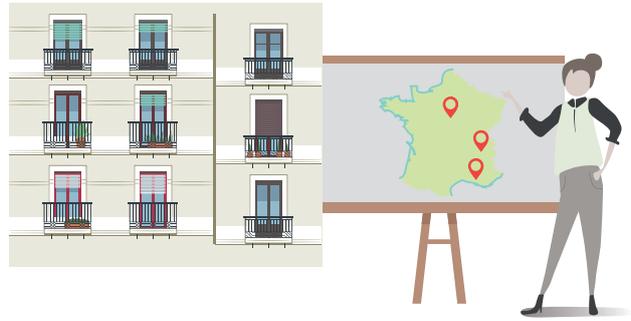
Près de la moitié des copropriétaires interrogés trouvent difficile d'obtenir un consensus avec les autres copropriétaires.

Les rapports avec les autres copropriétaires devraient d'ailleurs faire l'objet de pistes d'amélioration pour 38 % d'entre eux.

Voir page 15.



État des lieux de la copropriété



À la veille de la 25^e édition du Salon de la Copropriété (Paris, 21 et 22 novembre 2018), le Crédit Foncier a réalisé une étude sur la copropriété en France.

Le Crédit Foncier a confié au Cabinet Elabe la réalisation d'une étude sur un échantillon de 800 copropriétaires, afin de connaître les avantages et les inconvénients liés à la copropriété. Ces résultats ont été croisés avec des données de l'Insee afin de permettre de dresser un état des lieux de la copropriété en France.

La copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre au moins 2 copropriétaires, par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

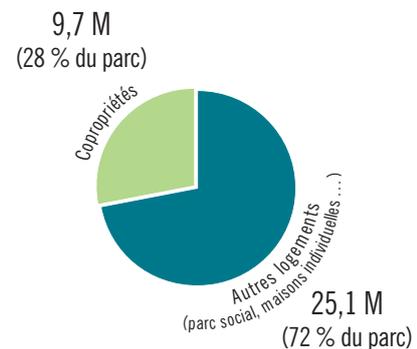
On distingue des copropriétés collectives (appartements dans un immeuble) et individuelles (maisons dans un lotissement privatif).

La copropriété s'est développée dans le contexte d'une France d'après guerre en pleine reconstruction et avec un nombre insuffisant de logements.

1.1 Le parc des copropriétés en France

Parc de logements en France (34,8 M)

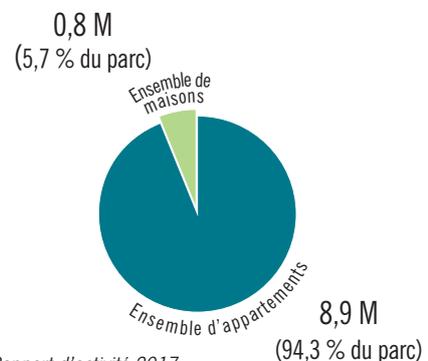
La France compte près de 10 millions (9,7 M) de logements en copropriété, sur un total de 34,8 millions (soit 28,1 % du parc de logements).



Source : Anah – Rapport d'activité 2017

Parc de logements en copropriété (9,7 M)

Selon l'Insee, la quasi-totalité des lots en copropriétés sont des appartements (94,3 %) occupés pour près de la moitié par leurs propriétaires à titre de résidence principale.



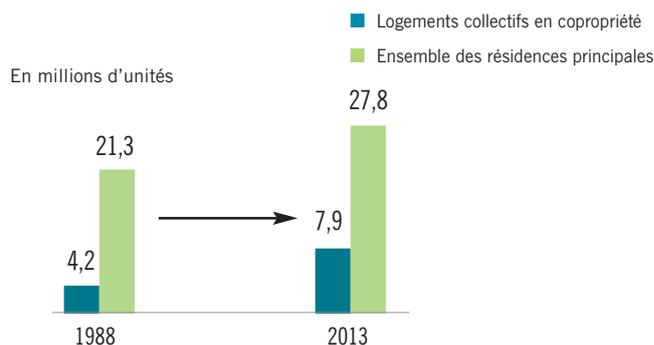
Source : Anah – Rapport d'activité 2017

1.2 Les résidences principales en copropriété

Évolution du nombre de résidences principales en copropriété

Depuis les années 90, la part des copropriétés dans l'ensemble des résidences principales n'a cessé d'augmenter ; passant de 4,2 millions de logements en 1988 à 7,9 millions en 2013, soit une augmentation de 88 % en un quart de siècle.

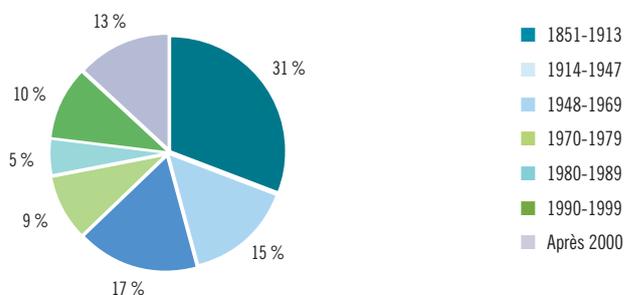
La part des résidences principales sous forme de copropriétés est ainsi passée de 20 % à 28 % en 2013.



Sources : 1988 : ENL, INSEE - 2013 : Insee Références, édition 2017. Retraitement Crédit Foncier

Ancienneté du parc des copropriétés collectives par période de construction

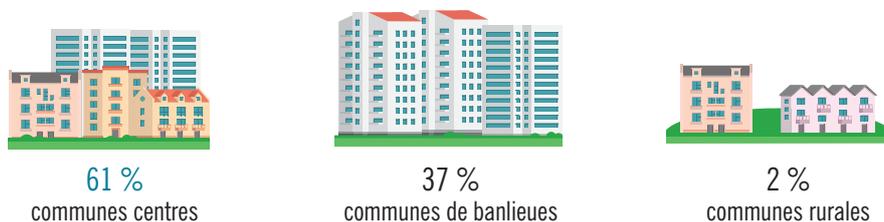
31 % des copropriétés dans le collectif comprennent des appartements dont le plus ancien a été construit avant la Première Guerre mondiale.



Source : Filocom 2013

Localisation du parc de logements collectifs en copropriété

Plus de la majorité des logements collectifs en copropriété se situe en communes centres (61 %). Les communes périphériques, quant à elles représentent seulement 37 % des logements collectifs en copropriété car elles sont plus largement composées de quartiers pavillonnaires individuels.



Source : ENL 2006, Insee

Les logements collectifs en copropriété sont en moyenne de 91 m² et comprennent 4 pièces.



91 m² : 4 pièces



94 %
des copropriétés
sont des appartements



62 %
des copropriétés regroupent
moins de 10 habitations



30 %
des copropriétés se trouvent
en région parisienne

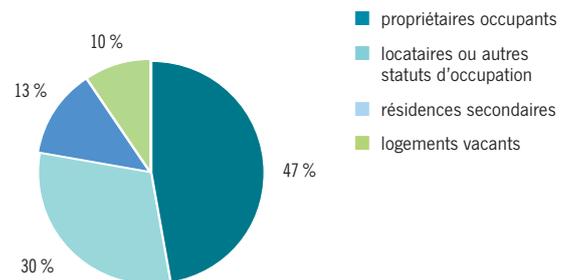
Source : Rapport Braye janvier 2012

1.3 Occupation du parc des copropriétés

Le parc des logements en copropriété (9,7 M) se répartit en trois statuts d'occupation :

- 4,6 millions de logements occupés par des propriétaires occupants (47 %) ;
- 2,9 millions de logements occupés par des locataires (30 %) ;
- 1,3 million de logements occupés au titre de résidences secondaires (13 %).

Le reste du parc (900 000) est constitué de logements vacants (10 %).



Source : Filocom 2013

Le fonctionnement d'une copropriété



La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés qui prévoient qu'il y ait un règlement de copropriété.

Ce document est propre à chaque copropriété, il précise les droits et les obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

2.1 Les acteurs de la copropriété

Le fonctionnement d'une copropriété repose sur trois groupes d'acteurs fondamentaux à sa bonne tenue :

Le syndicat de copropriétaires est composé de l'ensemble des copropriétaires.

Il a pour principales missions de veiller à la conservation et l'administration de l'immeuble, tout en assurant la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Il se réunit au moins une fois par an en Assemblée Générale pour voter le budget, approuver les comptes, désigner le syndic, élire les membres du conseil syndical, décider des travaux d'entretien,...

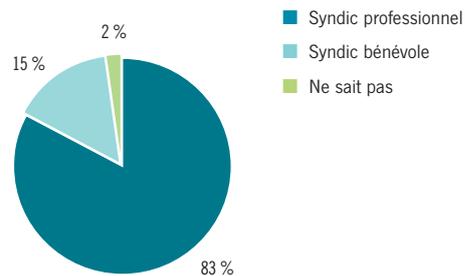
Le conseil syndical est composé de membres de la copropriété élus par l'Assemblée Générale. Il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires, assiste et contrôle la gestion du syndic.

Le syndic peut être professionnel (une société d'administration de biens) ou bénévole (composé de copropriétaires). Il est chargé de représenter le syndicat de copropriétaires et d'administrer les parties communes d'une copropriété. Il est désigné par le syndicat de copropriétaires lors de l'Assemblée Générale.

Plus de 4 syndics sur 5 sont professionnels



Question : D'après ce que vous en savez, avez-vous recours à un syndic professionnel ou bénévole ?



Source : Elabe 2018

Plus de 4 copropriétaires interrogés sur 5 font appel à un syndic professionnel (83 %). C'est dans l'agglomération parisienne que les copropriétés font le plus appel à des syndics professionnels (92 %) ainsi que dans les agglomérations de 100 000 habitants et plus (87 %). Toutefois, on compte près d'un tiers des copropriétés (31 %) ayant opté pour un syndic bénévole dans les communes rurales et plus d'un quart (28 %) dans les agglomérations de moins de 20 000 habitants.

2.2 Le copropriétaire

Profil du copropriétaire



âge de la personne
de référence

56 ans



nombre de personnes
du ménage

2,0



revenu mensuel
du ménage

3 223 €



nombre de pièces
d'habitation

3,7



ancienneté
d'occupation

15 ans

Source : ANIL – Les logements en copropriété – mai 2010

2.3 Charges de copropriété

Les charges permettent de faire face à l'ensemble des dépenses courantes : entretien, assurance de l'immeuble, honoraires du syndic, électricité des parties communes, chauffage, eau chaude,...

Pour ce faire, un budget prévisionnel pour l'année est établi par le syndic, en concertation avec le conseil syndical puis validé lors de l'Assemblée Générale par l'ensemble des copropriétaires. Le paiement trimestriel des charges est favorisé (80 % — Source ENL 2006, Insee).

Les charges générales concernent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes (éclairage de l'entrée, digicode, nettoyage de l'immeuble,...). Tous les copropriétaires participent à ces charges à hauteur de la part que représente leur lot dans la copropriété (les tantièmes de charges).

Les charges spéciales concernent les services collectifs et les équipements communs. Elles sont payées par les seuls copropriétaires qui ont l'utilité de ces services et équipements. Pour exemple, dans un même immeuble, un copropriétaire au RDC ne payera pas de charge sur le fonctionnement et l'entretien de l'ascenseur, contrairement à un copropriétaire habitant au 5^e étage.



Question : Actuellement, le montant de vos charges de copropriété sur une année représente quel pourcentage de vos revenus ?



12 %
des revenus

Source : Elabe 2018

En moyenne, les copropriétaires déclarent consacrer 12 % de leur revenu aux charges de copropriété.

Ce sont les propriétaires d'un logement de 90 m² et plus qui consacrent la plus grande part de revenus aux charges de copropriété.

Que la copropriété soit située dans l'agglomération parisienne ou en province, la part de revenus consacrée aux charges de copropriété est identique autour de 12%.

Les charges moyennes de copropriétés dans les grandes villes

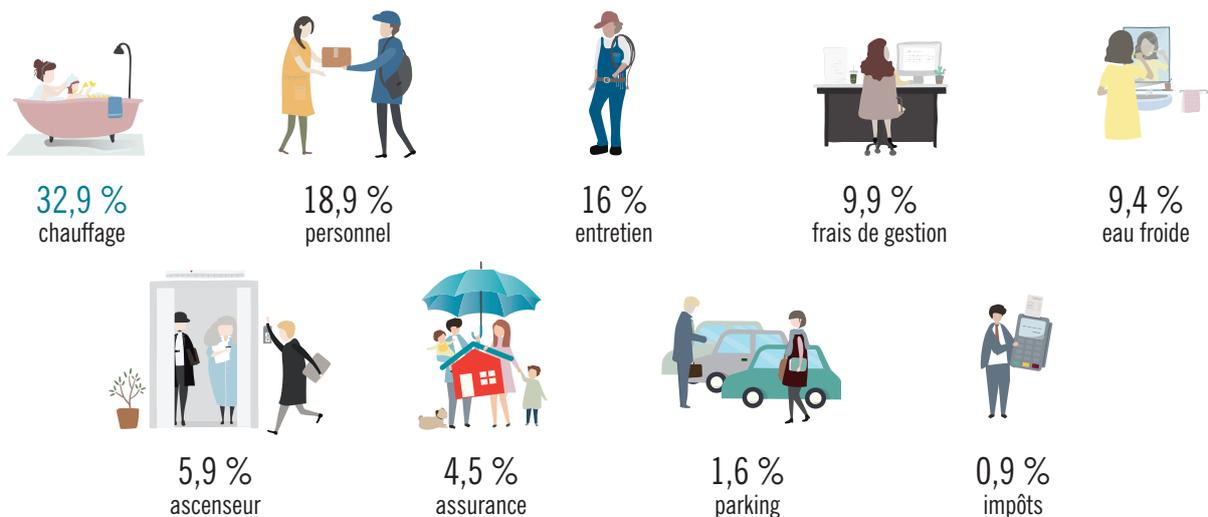
Paris affiche les charges de copropriété les plus élevées de la métropole soit 38 euros par m² et par an. C'est dans l'Ouest de la France que les charges sont les moins onéreuses (19 euros par m² et par an à Nantes et Bordeaux, 20 euros à Toulouse).



Source : MeilleureCopro 2018

Ventilation des charges annuelles de copropriété

Deux tiers des dépenses annuelles en copropriété concernent les frais de chauffage, de personnel (gardien, ménage, ...) et d'entretien.



Source : Observatoire des charges de copropriété – ARC/UNARC, 2012. Retraitement Crédit Foncier

Les travaux et leur financement



Afin de conserver la copropriété en bon état, des travaux d'entretien et de rénovation doivent régulièrement être effectués.

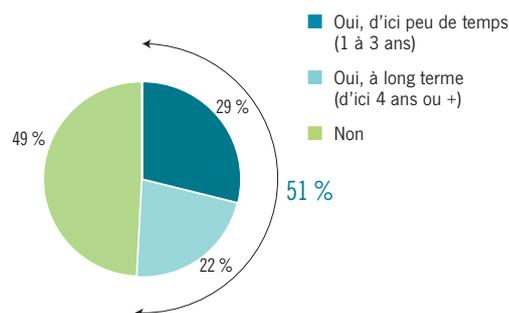
Les travaux sur les parties communes (ravalement de façades, isolation de la toiture, ...) et les équipements collectifs (ascenseur, installation d'une climatisation, ...) doivent être validés par les copropriétaires réunis en Assemblée Générale. Le syndic joint à la convocation de l'Assemblée Générale les documents nécessaires (devis, tableau comparatif) pour aider les copropriétaires dans leur prise de décision. Une fois le prestataire choisi, le syndic se charge de signer le devis et de suivre le bon déroulement des travaux.

3.1 Les travaux de rénovation

Plus de la moitié des copropriétaires réalisera des travaux de rénovation dans les prochaines années



Question : *Votre copropriété a-t-elle pour projet de faire d'importants travaux de rénovation ?*



Source : Elabe 2018

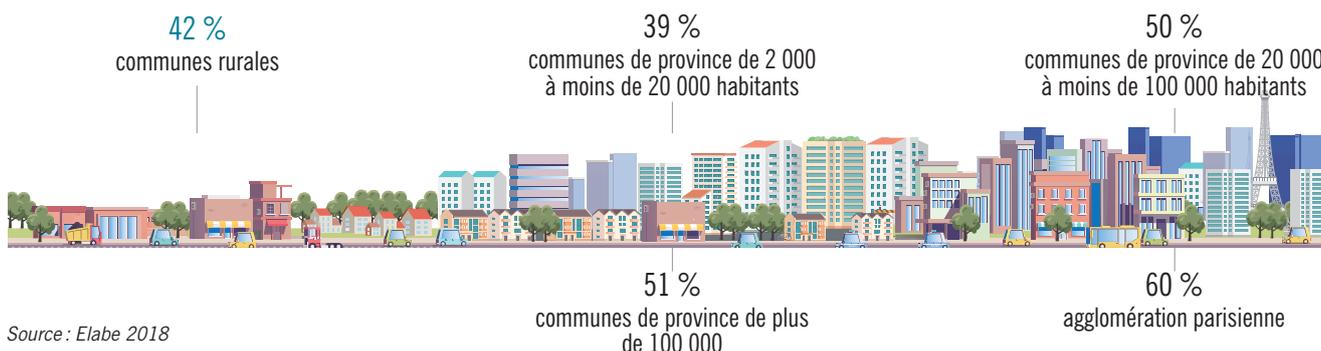
51 % des copropriétaires interrogés estiment que leur copropriété réalisera d'importants travaux de rénovation dans le futur, dont 29 % à court et moyen terme (d'ici 1 à 3 ans) et 22 % à long terme (dans 4 ans ou plus).

Les travaux importants à venir sont plus nombreux en région parisienne (61 %) qu'en province (47 %).

Projets de travaux importants dans la copropriété

On constate également que plus la commune est petite, moins les projets de travaux importants sont nombreux.

42 % des personnes interrogées résidant dans des communes rurales ont d'importants projets de travaux dans leur copropriété, contre 60 % pour ceux vivant dans l'agglomération parisienne.



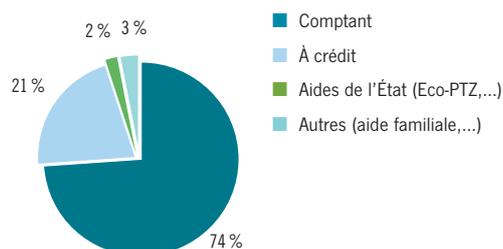
Source : Elabe 2018

3.2 Le financement des travaux

21 % des copropriétaires déclarent avoir eu recours au crédit pour payer leurs derniers travaux de rénovation



Question : La dernière fois que vous avez contribué à d'importants travaux de rénovation dans votre copropriété, comment les avez-vous financés ?



Source : Elabe 2018

Interrogés sur la manière dont les copropriétaires ont financé leurs derniers travaux de rénovation importants, 74 % d'entre eux déclarent les avoir payés comptant, 21 % à crédit et 2 % grâce à des aides de l'État (comme l'Éco-Prêt à Taux Zéro).

L'utilisation du crédit diminue avec l'âge, de 32 % chez les 25-34 ans à 14 % chez les 65 ans et plus.

L'offre de financement du Crédit Foncier

Le syndic peut contracter pour le compte de la copropriété un emprunt auprès du Crédit Foncier. Une offre qui s'ordonne principalement autour de trois produits répondant à l'ensemble des besoins d'une copropriété qui se lance dans des travaux.

■ Le Foncier Copro 100, un produit phare et adapté à chaque copropriétaire

Il permet de financer tous les travaux touchant aux parties communes, voire les travaux privatifs d'intérêt collectif. Avec l'avantage pour chaque copropriétaire de pouvoir personnaliser le prêt et choisir sa durée. Le prêt Foncier Copro 100 peut être associé à une gamme de prêts complémentaires Crédit Foncier dédiés aux copropriétés si nécessaire.

■ Un Éco-Prêt à Taux Zéro copropriétés qui répond aux enjeux de la transition énergétique et de rénovation des copropriétés

Lors du lancement en juillet 2015 de l'Éco-Prêt à Taux Zéro copropriétés, le Crédit Foncier a été le premier établissement à le proposer. Il est destiné à financer les travaux d'économies d'énergie sur les parties communes et équipements communs ou sur les parties privatives à intérêt collectif. L'Éco-Prêt à Taux Zéro copropriétés permet au syndicat de copropriétaires d'emprunter sans intérêts et de financer des travaux permettant de réduire la facture énergétique tout en valorisant le bâti.

L'Éco-Prêt à Taux Zéro copropriétés concerne les logements occupés à titre de résidence principale achevés avant le 1^{er} janvier 1990.

■ Le Foncier Copro « Avance de subventions »

Le syndicat de copropriétaires peut entreprendre des travaux sur les parties communes d'une copropriété pour lesquels des subventions publiques collectives sont attribuées. Pour lui permettre d'engager les travaux sans attendre, le Crédit Foncier peut préfinancer ces subventions, via le prêt Foncier Copro « Avance Subventions », qui est un prêt voté pour une durée de 5 ans dont deux années en différé d'amortissement.

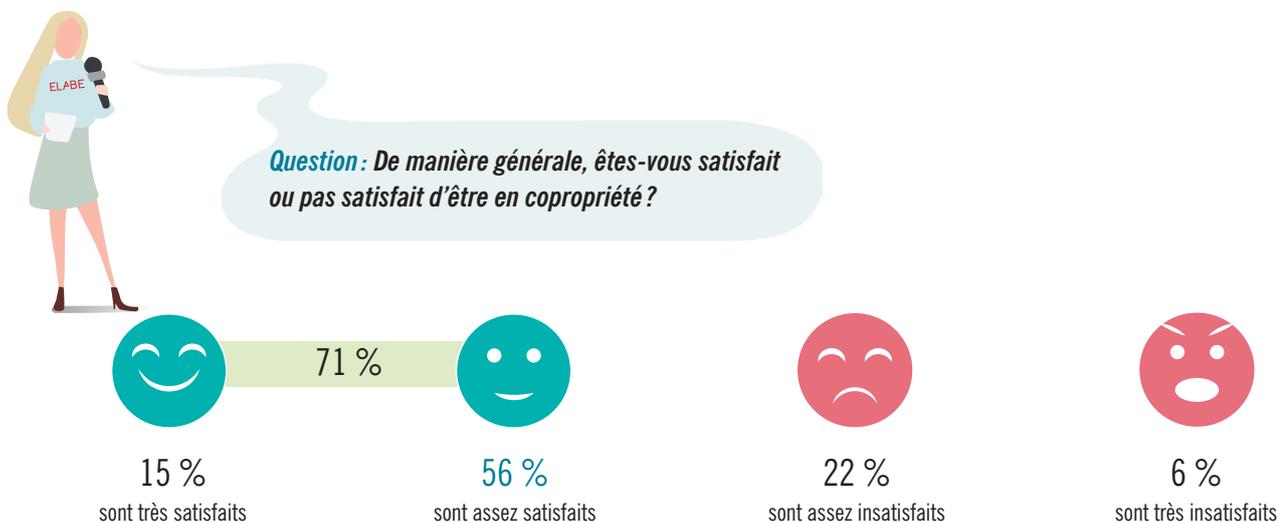
Comment les Français perçoivent-ils la copropriété ?



Les droits et les obligations de chaque copropriétaire rythment la vie de la copropriété.

4.1 Niveau de satisfaction des copropriétaires

7 copropriétaires sur 10 (71 %) sont satisfaits de leur copropriété



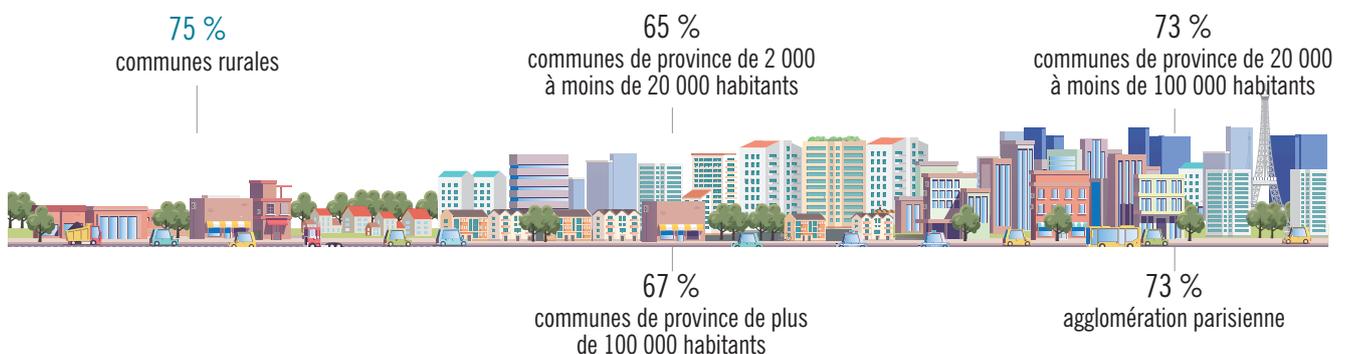
Source : Elabe 2018

71 % des copropriétaires interrogés déclarent être d'une manière générale satisfaits d'être en copropriété. Seuls 15 %, d'entre eux, se disent très satisfaits, contre 56 % assez satisfaits.

À l'inverse, 28 % des copropriétaires déclarent ne pas être satisfaits.

Ce sont les personnes de plus de 50 ans qui sont les plus satisfaites de la vie en copropriété (74 %).

75 % des personnes vivant en copropriétés dans une commune rurale sont satisfaites



Source : Elabe 2018

La copropriété est plébiscitée partout en France : pour 75 % des personnes interrogées vivant en copropriété dans une communes rurales comme pour 73 % des copropriétaires de l'agglomération parisienne.

4.2 Les avantages de la copropriété : la mutualisation des coûts



Question : Selon vous quels sont les avantages de la copropriété ? (réponse spontanée, question ouverte)



56 %
partage des charges de gestion courante



54 %
coût mutualisé des travaux exceptionnels onéreux



38 %
possibilité de participer aux prises de décision sur la gestion et l'entretien



16 %
voisinage



15 %
aucun avantage



1 %
autres

Source : Elabe 2018

plusieurs réponses possibles

Les avantages de vivre en copropriété sont multiples :

- 56 % des personnes interrogées apprécient le fait de partager les charges de gestion courante ;
- 54 % sont intéressés par la mutualisation des coûts pour la réalisation des travaux exceptionnels onéreux ;
- 38 % aiment avoir la possibilité de participer aux prises de décision sur la gestion et l'entretien ;
- 16 % apprécient d'avoir des voisins ;
- 15 % ne trouvent aucun avantage à la vie en copropriété.

4.3 Les inconvénients : les relations avec les autres copropriétaires



Question : Selon vous, quels sont les inconvénients de la copropriété ? (réponse spontanée, question ouverte)



49 %
difficultés à obtenir un consensus avec les autres copropriétaires



42 %
nuisances du voisinage



37 %
obligation de se conformer aux règles communes



32 %
lourdeur de la gestion



10 %
aucun inconvénient



5 %
autres

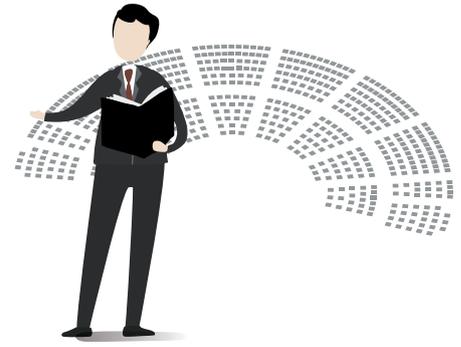
Source : Elabe 2018

plusieurs réponses possibles

Bien que majoritairement satisfaits de leur copropriété, les répondants évoquent différents inconvénients :

- 49 % trouvent difficiles d'obtenir un consensus avec les autres copropriétaires ;
- 42 % sont dérangés par des nuisances de voisinage ;
- 37 % n'apprécient pas l'obligation de se conformer aux règles communes ;
- 32 % trouvent que la gestion de la copropriété est lourde ;
- 10 % des copropriétaires interrogés ne voient aucun inconvénient.

Les grandes dates de la copropriété



En décembre 1720, Rennes est victime d'un terrible incendie qui détruit presque totalement la ville et prive plusieurs milliers de personnes de leur domicile. De nombreux propriétaires sinistrés ne pouvant assurer seuls les charges financières de la reconstruction de leur immeuble, un arrêt local, en avril 1723, leur propose la création de sociétés de propriétaires mettant en commun leurs capitaux pour construire ensemble un immeuble.

(source Histoire/Histoires de la propriété immobilière : de l'an 1000 à l'an 2000, Claude Thibault).

1804 : Code civil de 1804-article 664

La première définition de la copropriété n'apparaît qu'en 1804 sous l'impulsion des magistrats qui avaient à trancher des litiges liés à l'occupation de maisons partagées en appartements, par plusieurs personnes sans lien de parenté.

L'article 664 du Code civil retient la définition suivante : *“lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche. Le propriétaire du premier étage fait escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite”.*

Mais cet article ne propose pas de règles précises de gestion et de fonctionnement de l'immeuble.

1938 : Loi du 28 juin 1938

Dans l'entre-deux-guerres les promoteurs immobiliers demandent un cadre législatif pour exercer leur profession.

La Loi du 28 juin 1938 fixe le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement et introduit les notions de lot de copropriété, de syndicat (dont le syndic est le représentant légal) et de règlement de copropriété.

Cependant, les dispositions de la loi ne sont pas obligatoires et les copropriétaires peuvent définir d'autres modalités d'organisation.

Les premières copropriétés, au sens “moderne”, sont apparues dans la région de Grenoble. Des particuliers se groupaient pour construire un immeuble collectif en se répartissant les frais et les lots futurs. Les modalités de la construction étaient déterminées par convention, tout comme les modalités de jouissance des lots et de gestion de l'immeuble. On parle alors de “méthode de Grenoble” pour désigner cette création de copropriétés.

Entre 1950 et 1984, plus de 145 000 copropriétés sont construites, soit 3,5 millions de logements, dont 2,8 millions de résidences principales. Plus de 60 % des copropriétés sont concentrées dans 3 régions : Ile-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les logements de taille moyenne (35 m² à 74 m²) représentent plus de la moitié (55,6 %) des copropriétés.

En 15 ans, le nombre de copropriétés a augmenté plus vite que le nombre de logements (+29,3 % et +18 % respectivement).

1965-1967 : Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967

Après la Seconde Guerre mondiale, compte tenu de l'accroissement du nombre de copropriétés et de l'importance de leur volume, un nouveau texte de loi est mis en place.

La copropriété moderne trouve ainsi sa définition dans l'article 1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, complétée par son décret d'application du 17 mars 1967, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : *"tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes"*.

Cette loi est d'ordre public et prévaut sur tout règlement de copropriété qui lui serait contraire.

1996 : Loi Carrez (18 décembre 1996)

La loi no 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, dite loi Carrez, impose au vendeur d'un lot copropriété (ou d'une fraction de lot) d'en mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente.

Elle permet à l'acquéreur d'un bien immobilier de connaître précisément la surface du bien qu'il achète et de sanctionner les erreurs volontaires ou involontaires commises par les vendeurs et les agences à ce sujet.

2000-2004 : Loi SRU (13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mai 2004)

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite Loi SRU, modifie les règles qui régissent l'organisation et le fonctionnement des copropriétés :

Convocation et tenue des assemblées générales, pouvoirs et obligations du syndic et du conseil syndical, nouvelles règles comptables et refonte du régime des copropriétés en difficulté.

2014 : Loi ALUR (24 mars 2014)

La loi relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite ALUR du 24 mars 2014 réforme en profondeur la loi de 65, en encadrant notamment la connaissance des copropriétés, tant pour les acquéreurs que pour les copropriétaires à partir du 1^{er} janvier 2017.

Pour cela, le législateur a prévu des outils d'identification de toutes les copropriétés : la fiche synthétique, regroupant les données financières et techniques de la copropriété et l'obligation d'immatriculation de toutes les copropriétés avec un répertoire consultable par tous ont été créés.

2018 : Loi Elan

La loi relative à l'évolution du logement et aménagement numérique (dite ELAN) poursuit la réforme de la loi de 65 avec un double objectif en matière de copropriété :

- Permettre une meilleure prise en charge des copropriétés en difficultés ; faciliter le traitement des copropriétés dégradées afin d'accélérer le relogement des copropriétaires en difficulté ;
- Clarifier le droit des copropriétés : adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété (notamment la prise de décision) et création d'un code dédié à la copropriété, via deux ordonnances à venir.

Les dernières publications



L'année immobilière
Février 2018



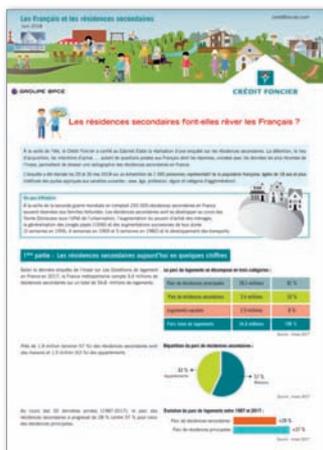
Les Français et leur logement
Février 2018



Les conditions d'accès à la propriété en Europe
et leurs évolutions
Février 2018



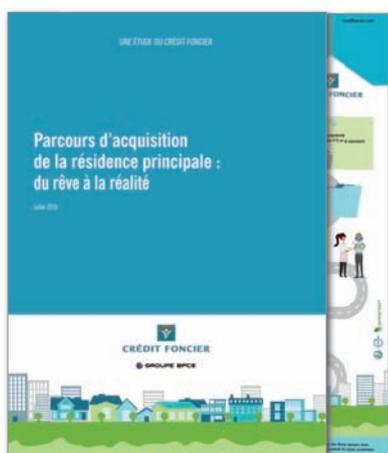
Les marchés européens
Mai 2018



Les résidences secondaires
Juin 2018



Observateur de l'Immobilier
du Crédit Foncier N° 96
Juin 2018



Parcours d'acquisition de la résidence principale :
du rêve à la réalité
Juillet 2018



La saga de l'été :
Petites histoires des grandes vacances
Septembre 2018



Quelles sont les motivations des Français
qui font le choix de l'investissement locatif ?
Septembre 2018



Contacts Presse Crédit Foncier

Nicolas Pécourt
Directeur de la Communication et RSE

Tél. : 01 57 44 81 07
nicolas.pecourt@creditfoncier.fr

Kayoum Seraly
Responsable Communication/RSE

Tél. : 01 57 44 78 34
kayoum.seraly@creditfoncier.fr

Crédit Foncier de France — S.A. au capital de 1 331 400 718,80 € — RCS Paris n° 542 029 848
Siège Social : 19 rue des Capucines — 75001 Paris
Bureaux et correspondances : 4 quai de Bercy — 94224 Charenton Cedex

creditfoncier.com    

 GROUPE BPCE



CRÉDIT FONCIER

