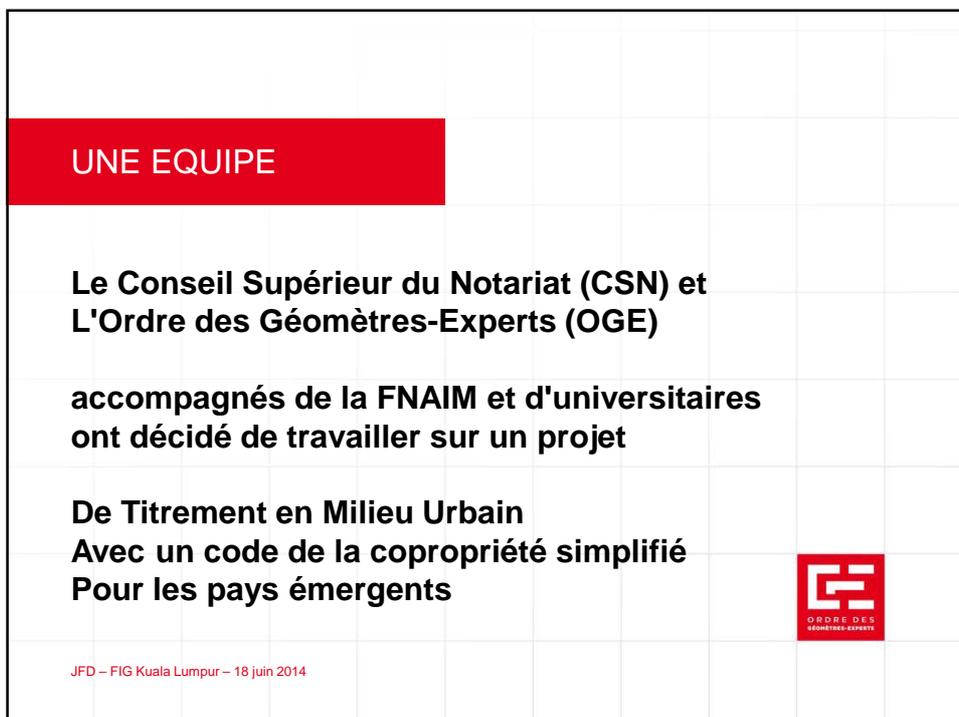




**Projet de Code de  
copropriété simplifié à  
l'usage des pays émergents**

Jean-François DALBIN  
FIG 18 juin 2014



**UNE EQUIPE**

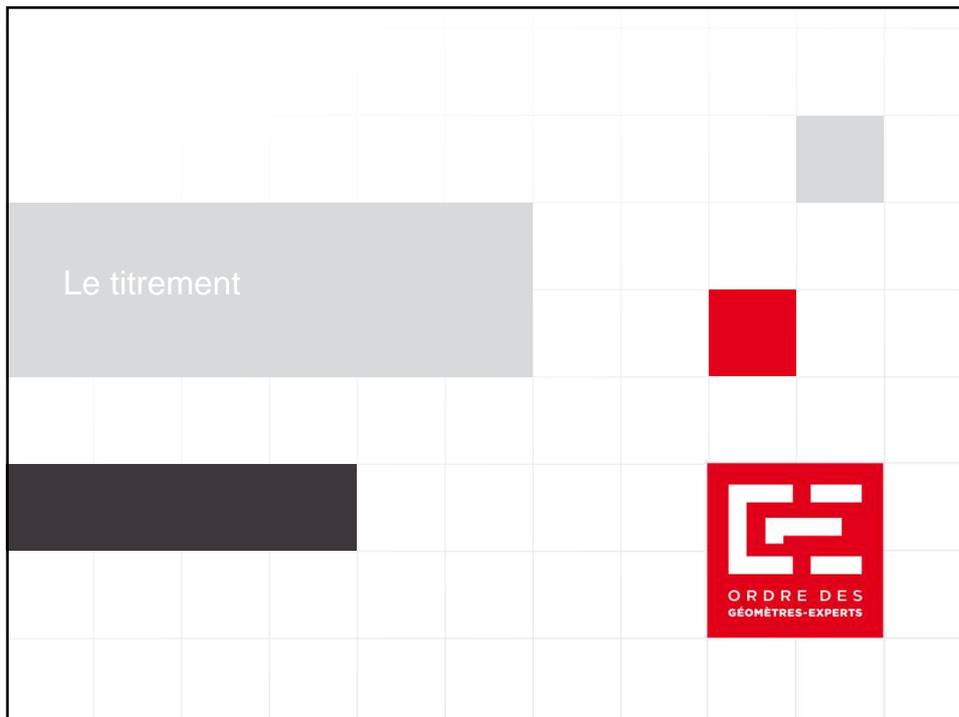
**Le Conseil Supérieur du Notariat (CSN) et  
L'Ordre des Géomètres-Experts (OGE)**

**accompagnés de la FNAIM et d'universitaires  
ont décidé de travailler sur un projet**

**De Titrement en Milieu Urbain  
Avec un code de la copropriété simplifié  
Pour les pays émergents**



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014



**Le titrement**

**Système fiable de sécurisation des transactions immobilière reposant sur trois piliers :**

Une **identification** précise et concrète du bien immobilier concerné sur des plans (Géomètre-Expert)

Un **acte juridique sécurisé** qui va être le lien juridique entre l'immeuble et la personne (Notaire)

Un **registre immobilier** qui répertorie l'ensemble des actes juridiques.



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Le titrement

### Indispensable pour passer à une économie formelle

- Intérêt **juridique** : déterminer avec certitude qui possède quoi et dans quelles conditions ;
- Intérêt **économique** : permettre au titulaire du droit foncier d'utiliser celui-ci, notamment pour obtenir du crédit et investir ;
- Intérêt **fiscal** : percevoir les impôts nécessaires à l'aménagement du territoire.



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

Maîtriser l'extension  
urbaine



## Maîtriser l'extension urbaine

**Un enjeu : maîtriser l'extension urbaine**

**1/ L'extension des constructions au delà des territoires urbains entraîne une transformation excessive de terres agricoles en espaces résidentiels**

**Comment faire un meilleur usage des ressources du foncier ?**

L'Afrique

En 1900  
Population de  
100M, rurale à 90%

A ce jour,  
Population 1 Md

En 2050  
Population 2 Md,  
urbaine à 60%

La ville de  
Ouagadougou a vu sa  
superficie multipliée  
par 5 en quelques  
décennies



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Maîtriser l'extension urbaine

**Face à l'étalement urbain, une densité élevée mais maîtrisée de population peut faciliter l'aménagement du territoire**

**et notamment pour:**

- Les équipements publics (assainissement, réseaux ...)
- Les transports
- La sécurité



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Maîtriser l'extension urbaine

Il ne s'agit pas de passer de l'étalement urbain absolu (Mexico)



à la densification extrême (Hong-Kong)



## Maîtriser l'extension urbaine

Par delà les formes architecturales, un urbanisme efficace passe par une offre d'appartements dans des immeubles de taille raisonnable facile à gérer



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Maîtriser l'extension urbaine

**Une réponse : le développement d'une offre d'habitat  
vertical en copropriété**

**Nécessité de définir :**

- des droits fonciers qui permettent le développement vertical.
- des règles pour les différents propriétaires et pour les structures qui gèrent le logement vertical



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

Code de copropriété  
simplifié



## Code de copropriété simplifié

### Une pratique française : la Copropriété

#### Un savoir-faire ancien et reconnu:

- Une longue expérience ;
- Un statut adapté à tous types d'immeubles à vocation collective ;
- Une constante adaptation législative et jurisprudentielle.



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Code de copropriété simplifié

### Qu'est ce que la copropriété ?

#### Un bâtiment dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et comprenant :

- Des parties privatives (appartements, caves etc...)
- Des éléments communs dont la propriété et la responsabilité sont partagées (terrain, réseaux, voiries, couloirs, espaces verts, gros-oeuvre, etc)



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Code de copropriété simplifié

### Terrain

**Il n'est pas nécessaire que les copropriétaires soient propriétaires du terrain.**

**La copropriété peut ainsi notamment être basée sur :**

- **Bail à long terme**
- **Concession**
- **Droit d'usage du sol**
- **Droit de superficie**



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Code de copropriété simplifié

### Lots de copropriété

**Chaque lot de copropriété comprend :**

- **La propriété personnelle d'un espace privé**
- **Une quote-part des parties communes exprimée par un pourcentage déterminé par un géomètre.**



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Code de copropriété simplifié

### Groupement des propriétaires

Les propriétaires sont regroupés dans un **syndicat de copropriétaires**, lequel a la personnalité juridique

Rôle de ce syndicat :

- Conservation de l'immeuble,
- Entretien et gestion des parties communes,
- Défense des droits collectifs.



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Code de copropriété simplifié

### Les parties communes

Elles se répartissent en deux catégories:

- Parties communes **générales** :  
Propriété indivise de tous les copropriétaires et à l'usage de tous.
- Parties communes **spéciales** :  
Propriété indivise de quelques copropriétaires et réservée à leur seul usage.



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Code de copropriété simplifié

**Le rôle de l'état descriptif de division:**

**Identification des lots de copropriété :**

**parties privatives et répartition des quote-parts de parties communes pour chaque lot.**



JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014

## Code de copropriété simplifié

**Le rôle du règlement de copropriété**

- Détermine l'usage des espaces privés et des parties communes.
- Fixe les règles relatives à l'usage et l'entretien des espaces privés.
- Fixe les règles relatives à l'usage et l'entretien des parties communes.
- Organise le fonctionnement et la gestion de la copropriété.
- Détermine et répartit les charges communes.
- Etablit les modalités de paiement des charges dues.



## Code de copropriété simplifié

### Droits et obligations du copropriétaire

**Droit de propriété sur l'espace privé et jouissance des parties communes sous réserve des dispositions du règlement de copropriété.**

**Possibilité pour le propriétaire d'occuper lui-même son lot ou de le louer, le règlement de copropriété étant alors opposable au locataire.**

**Contribution aux charges de copropriété.**

JFD – FIG Kuala Lumpur – 18 juin 2014



## Code de copropriété simplifié

**Comment mettre en place la copropriété : la nécessité d'un travail interprofessionnel**

### **Géomètres-Experts**

> description, établissement de plans et mesurage des immeubles et des appartements

### **Notaires**

> rédaction des actes : état descriptif de division contenant division de la propriété en plusieurs unités appelées "lots" et règlement de copropriété

### **Syndics de Copropriété**

> gestion et administration des immeubles



## Code de copropriété simplifié

**Comment est organisée la gouvernance de la copropriété ?**

**Trois piliers :**

**Le syndicat**, personne juridique regroupant tous les copropriétaires réunis en assemblée générale, cette assemblée ayant seule le pouvoir de décision;

**Le conseil syndical**, nommé par l'assemblée et assurant le lien entre le syndic et le syndicat des copropriétaires;

**Le syndic** de copropriété assurant la gestion courante de la copropriété et représentant le syndicat vis-à-vis des tiers.



## Code de copropriété simplifié

**Transfert de propriété des lots**

**Le syndic délivre à l'acquéreur préalablement à la vente les informations d'ordre technique, juridique et comptable.**

**Le vendeur a l'obligation d'être à jour de ses charges au moment de la vente.**



## Code de copropriété simplifié

**Une approche globale simple et adaptable pays par pays :**

- le notariat (CSN) propose une loi-cadre sur la copropriété et un cadre de règlement de copropriété;
- les géomètres-experts (Ordre des géomètres-experts) proposent une méthode de calcul des quote-parts de copropriété et de charges, un schéma d'état descriptif, et des modèles de plans cotés;
- les syndicats de copropriété (FNAIM) proposent un modèle de contrat de syndic et peuvent présenter des outils de gestion et de comptabilité (notamment logiciels).

