



Lette d'info – juin 2026



Toitures en copropriété – rappel des principes juridiques

1. Principe général

En droit de la copropriété, les toitures sont en principe des parties communes en application de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, en tant qu'éléments du gros œuvre de l'immeuble.

Elles participent à la solidité, à la protection et à la conservation de l'ouvrage collectif.

2. Rôle du règlement de copropriété

Ce principe peut être aménagé par le règlement de copropriété.

Ainsi, seule l'analyse du règlement de copropriété de chaque immeuble permet de déterminer avec précision :

la qualification des parties communes ou privatives,
les modalités de répartition des charges,
les éventuelles spécificités propres à l'immeuble.

3. Importance des documents officiels

Toute analyse en copropriété doit reposer prioritairement sur :

la loi
le règlement de copropriété et l'Etat Descriptif de Division

L'ANCC rappelle que les questions relatives aux parties communes doivent être traitées sur la base des textes légaux et des documents contractuels propres à chaque copropriété.

Les toitures de copropriété sont légalement des parties communes selon une présomption simple sauf disposition contraire du règlement.

Il est aussi possible de modifier une partie commune en partie privative mais cela implique :

- une décision d'assemblée générale emportant une réduction des tantièmes parties communes et une augmentation des tantièmes privatifs des lots concernés
- une modification de l'EDD et donc
- une décision à l'unanimité.

Autant dire, qu'il est techniquement impossible de changer la nature légale de la toiture après édition initiale de l'état descriptif de division.

La nature d'une toiture ne peut pas être modifiée par décision individuelle de copropriétaire car elle appartient au syndicat.

SOMMAIRE :

- FORUM

- Régime des toitures

- Décisions des ASL

-

- Revues ANCC

L'ANCC à votre service :

Assistance comptable
60 € / lot / an minimum
Pour plus d'informations :
01 42 22 14 14

L'assistance en AG
(sous réserve de
disponibilité et moyennant
une participation
financière)

Syndicats représentés par le syndic auprès des ASL

Il est souvent problématique de laisser les syndicats adopter seuls des budgets travaux au sein d'une ASL sans accord préalable des syndicats, mais il existe des solutions pour maîtriser les budgets :

1er solution Supprimer les honoraires de suivi de travaux du syndic

Sans honoraires le syndic n'aura plus aucun intérêt à voter les travaux les plus chers

Vous ne pouvez pas juridiquement neutraliser le vote des syndicats en ASL mais vous pouvez refuser de voter ses honoraires sur travaux et engager sa responsabilité s'il agit contre le mandat.

La jurisprudence sanctionne les syndicats en cas de décision économiquement injustifiable.

Pour engager sa responsabilité et limiter son mandat, vous pouvez voter en AG avant celle de l'ASL la résolution suivante :

"Le syndic devra s'abstenir de voter tout projet dont le coût excède ... € ou ne correspondant pas au scénario validé par l'AG.

Ce ne sera pas opposable à l'ASL mais le syndic prend le risque en ne votant pas selon le choix du syndicat de :

- commettre une faute contractuelle que vous pourrez poursuivre en justice pour réclamer la différence de budget
- sa responsabilité peut être engagée, et vous pourrez demander des dommages et intérêts
- son mandat peut être révoqué.

2ème solution Attaquer l'ASL pour abus de majorité si

Si le projet est objectivement disproportionné, qu'il existe une alternative nettement moins coûteuse existe, qu'aucune justification technique sérieuse n'est apportée, alors il peut y avoir :

- abus de majorité au niveau ASL,
- faute du syndic pour absence de défense des intérêts du syndicat.

Mais cela suppose un dossier technique solide.

Squat d'un véhicule sur une partie commune

Un véhicule peut être enlevé si :

- stationnement interdit par le règlement de copropriété ou statuts, cahier des charges ou règlement de l'ASL
- mise en demeure préalable
- procédure d'enlèvement autorisée (souvent via police + fourrière)

Mais il faut un fondement juridique clair (règlement + décision d'AG)

Pour la jouissance exclusive de parties communes c'est différent, l'ASL reste propriétaire du sol mais ne peut pas y intervenir librement sans respecter ce droit, l'enlèvement est beaucoup plus délicat juridiquement et il faut vérifier le règlement de l'ASL et les limites du droit de jouissance

La police municipale (ou nationale) peut intervenir dans un cadre de voie ouverte à la circulation publique OU convention spécifique Dans une ASL fermée, Il faut généralement : une autorisation écrite permanente ou une convention ASL / mairie
Faire voter en AG extraordinaire : une autorisation d'enlèvement des véhicules, une procédure de mise en demeure et un mandat donné au président de l'ASL Ensuite faire une convention d'intervention et un cadre d'enlèvement avec la mairie

La formation du syndic bénévole

les lundis après-midi sur inscription

Une consultation individuelle comptable peut être proposée sur inscription préalable à chaque permanence.

Permanence sans rendez-vous,
Inscription aux formations par mail à contact@ancc.fr

Le contrôle des comptes

Le samedi matin par zoom sur inscription

| Revue n° | Thème du dossier principal |
|----------|---|
| 76 | Les charges de copropriété: les différentes catégories de charges et leur mode de répartition |
| 77 | Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges |
| 78 | Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés |
| 79 | L'électricité solaire |
| 80 | L'eau |
| 81 | Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés |
| 82 | La gestion de la copropriété en Russie |
| 83-84-85 | L'assemblée générale : la convocation, déroulement, PV et archives |
| 86 | Dégâts des eaux - Copropriété et ASL - Fusion de syndic. Changement d'usage d'une habitation |
| 87 | Le locataire dans la copropriété |
| 88 | La sécurité au quotidien |
| 89 | Les toitures-terrasses |
| 90 | Le conseil syndical |
| 92 | Le financement des travaux |
| 93 | Les troubles de voisinage |
| 94 | Le changement de syndic |
| 95 | Le règlement de copropriété |
| 96 | Le paiement des charges de copropriété |
| 97 | La loi ALUR |
| 98 | Les ascenseurs |
| 99 | Les parties communes |
| 101 | L'accès aux parties privatives |
| 102 | Nouveautés sur les associations syndicales libres |
| 103 | Résoudre les conflits à l'amiable |
| 104-105 | Mise en concurrence des contrats |
| 106 | Rénovation énergétique |
| 107 | La loi ALUR |
| 108 | Le compte séparé |
| 109 | Le dégât des eaux |
| 110 | Le stationnement |
| 111 | Les impayés |
| 112 | La procédure d'alerte |
| 113 | L'administrateur provisoire |
| 114 | Réussir son assemblée |
| 115 | Les assurances |
| 116 | Les appels de charges |
| 117 | Le cahier des charges |
| 118 | La gestion des archives |
| 119 | Les travaux |
| 120 | Méthode de reprise d'un syndicat |

POUR COMMANDER NOS REVUES / 5 € pour les adhérents, 8 € Pour les non-adhérents

Adressez votre commande au siège :
5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,

Ou par courriel à contact@ancc.fr. Nota : à partir de 2 revues, prévoir min 2,50 € de frais de port.