

# Droit de la copropriété et des baux

## Infos pratiques

- > ECTS : 3.0
- > Nombre d'heures : 30.0
- > Langue(s) d'enseignement : Français
- > Période de l'année : Enseignement cinquième semestre
- > Méthodes d'enseignement : En présence
- > Forme d'enseignement : Cours magistral
- > Ouvert aux étudiants en échange : Oui
- > Campus : Campus de Nanterre
- > Composante : Sciences économiques, gestion, mathématiques et informatique

## Présentation

Cet EC comprend deux enseignements distincts :

- un enseignement copropriété et ensemble immobilier
- un enseignement droit des baux

### COPROPRIETE ET ENSEMBLE IMMOBILIER

Le droit de la copropriété intéresse la vie de nombre de français et constitue de ce fait l'une des composantes principales du droit immobilier. Près de 30% du parc des logements en France, principalement situé en zone urbaine, dont 30 % en région parisienne est soumis au régime de la copropriété soit près de 10 millions de copropriétaires. 94% des biens en copropriétés sont des appartements, 62% regroupent moins de 10 logements, 47 % des logements sont occupés par leur propriétaire et 30% mis en location. L'immobilier concerné relève de l'habitation au principal mais peut avoir trait à des locaux professionnels ou commerciaux.

Le droit de la copropriété est bien entendu un droit issu de la loi (loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967), mais c'est avant tout un droit contractuel dont les règles principales à l'intérieur d'un ensemble immobilier sont définies par le règlement de copropriété. Ce document a pour fonction de déterminer les règles concernant les parties communes et la répartition des charges entre les différents copropriétaires.

La loi du 10 juillet 1965 énonce que la collectivité des copropriétaires d'un immeuble se constitue habituellement en un syndicat des copropriétaires, personne morale de droit privé., qui dispose d'une personnalité juridique, distincte de celle de ses membres. Le syndicat des copropriétaires administre les parties communes et assure la conservation et la destination de l'immeuble.

Les décisions du syndicat de copropriétaires sont prises en assemblée générale qui doit se tenir au moins une fois par an, afin notamment, d'approuver les dépenses constatées, d'établir un budget prévisionnel de fonctionnement, à réaliser les travaux nécessaires à son entretien, à désigner son conseil syndical et le syndic. Ce dernier est l'organe exécutant chargé de réaliser et de mettre en œuvre les décisions prises par le syndicat des copropriétaires lors de cette réunion annuelle. Il agit en collaboration avec le conseil syndical, membres élus parmi les copropriétaires afin de contrôler sa gestion.

Ce droit est en constante évolution, influencé par les changements économiques, écologiques et sociétaux que connaît notre environnement. La loi SRU Solidarité et Renouvellement Urbain du 12 décembre 2000, La loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014. La loi ELAN, évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018. L'ordonnance du 30 octobre 2019.

Au confluent de nombre de matière du « droit immobilier » sa pratique juridique doit faire l'objet d'un nouveau code propre afin de recenser ses diverses influences.

### DROIT DES BAUX

*« Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. »*

C'est ainsi que le code civil a défini depuis 1804 dans son article 1709 le bail, l'un des contrats centraux de la vie immobilière.

Le bail met en présence deux acteurs : le bailleur qui donne un bien en location et le preneur, qui prend le bien en location et suppose que ce dernier lui verse en contrepartie une certaine somme.

Le droit des baux a bien entendu évolué depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle et se retrouve le témoin et le résultat de l'évolution des mœurs et de la volonté du législateur de privilégier la protection ou l'intérêt de l'une ou de l'autre des parties au contrat de bail : pour le bailleur, celui d'être payé de la somme qui lui est due et pour le preneur, celui de pouvoir jouir paisiblement de la chose louée, voire de pouvoir opposer au bailleur son droit au maintien dans les lieux.

Ainsi d'un régime unique qui gouvernait toutes les locations de choses, le droit des baux a évolué au fil des siècles vers des réglementations plus spécialisées, pour certaines tout ou partie d'ordre public, de sorte que les dispositions du code civil ne gouvernent aujourd'hui qu'un nombre limité de contrat, même s'il convient de toujours s'y reporter pour ce qui n'est pas spécialement régi par les autres réglementations.

Au côté du droit communs des baux s'est ainsi développé un régime spécifique aux baux d'habitation en 1948 puis tout au long des années 1980, réformé depuis par plusieurs lois.

Un décret en 1953, depuis codifié dans le code de commerce et plusieurs fois amendé a également organisé en créant un statut des baux commerciaux, les rapports entre propriétaires et commerçants pour les locaux exploités par ces derniers pour les besoins de leurs activités commerciales.

Ces évolutions législatives et réglementaires et leur application jurisprudentielle ont rendu plus complexe et moins lisible l'organisation des contrats, de sorte que leur rédaction est, de fait, de plus en plus réservée à des spécialistes.

Il convient par conséquent d'appréhender la matière du droit des baux en ce sens pour en comprendre les mécanismes et identifier les droits et obligations de chacune des parties.

## Objectifs

### COPROPRIETE ET ENSEMBLE IMMOBILIER

- Appréhender les règles pratiques relatives à l'administration des immeubles bâtis et d'interagir ainsi avec leurs fonctions habituelles ou dans le cadre de leur futur métier.

### DROIT DES BAUX

- Comprendre la construction d'un bail,
- comprendre les droits et obligations des bailleurs et des preneurs,

- négocier les conditions d'un bail,
- aborder les statuts des baux d'habitation et des baux commerciaux

## Évaluation

Une épreuve écrite de 2 heures pour chacun des deux enseignements (cas pratique, QCM, sujet de réflexion).

Chacune de ces épreuves représente 50 % de la note finale à l'EC

## Pré-requis nécessaires

Aucun pré-requis n'est exigé.

Pour autant il est souhaitable :

- de développer une agilité intellectuelle
- d'avoir une connaissance de la gestion des immeubles bâtis
- s'intéresser aux mécanismes du droit des baux

## Compétences visées

### COPROPRIETE ET ENSEMBLE IMMOBILIER

- Analyser les problématiques posées et identifier les règles de référence à appliquer

### DROIT DES BAUX

- Analyser les mécanismes des baux
- Maîtriser les réglementations applicables à chacun des type de bail
- Lire un bail
- Rédiger un bail

## Examens

Contrôle continu

## Bibliographie

Capoulade P. et Thomassin D. : *La copropriété*, 6<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 2019-2020

Athias C. et Roux J-M : *guide de la copropriété*, 6<sup>ème</sup> édition, EDILAIX, Paris 2018

Lafond J. et Roux J-M : *code de la copropriété*, LEXIS NEXIS, édition 2020

Damas N. et alii : *Droit et pratique des baux d'habitation*, Ed Dalloz, collection référence, 6<sup>ème</sup> édition

Astegiano-La-Rizza A. et alii : *droit et pratique des baux commerciaux*, éditions Dalloz,

Blatter J-P : *traité des baux commerciaux*, éd. Le Moniteur, collection référence juridique, 6ème édition,

## Ressources pédagogiques

---

Actualité juridique droit immobilier, éd. Dalloz

La semaine juridique notariale et immobilière, éd. Lexis Nexis

Pour une information rapide : Sites Internet de :

- l'ADIL,
- l'ARC
- la FNAIM
- l'UNIS

## Contact(s)

> **Philippe Bernard**

p.bernard@parisnanterre.fr

> **Patrick Larcheveque**

plarchev@parisnanterre.fr