



Jersey

LOI (1991) SUR LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS

Official Consolidated Version

This is an official version of consolidated legislation compiled and issued under the authority of the Legislation (Jersey) Law 2021.

Showing the law from 1 January 2019 to Current



Jersey

LOI (1991) SUR LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS

Contents

Article

PREMIERE PARTIE	4
1 Définitions.....	4
2 Répartition immobilière	5
3 Déclaration de copropriété	6
4 Les charges	6
5 Association des copropriétaires	7
DEUXIEME PARTIE	7
6 L'assemblée générale et le mandataire	7
7 Comité de l'association.....	8
8 Procédure et pouvoirs de l'assemblée générale	8
TROISIEME PARTIE	9
9 Décision d'améliorer etc.....	9
10 Indemnité	10
QUATRIEME PARTIE	10
11 Procédure en cas de destruction etc.....	10
12 Créanciers hypothécaires	11
CINQUIEME PARTIE	11
13 Pouvoirs de la Cour Royale	11
14 Règlements	12
15 Règles de la Cour	12
17 Citation	12
ENDNOTES	13
Table of Legislation History.....	13
Table of Renumbered Provisions	13
Table of Endnote References.....	13



Jersey

LOI (1991) SUR LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

LOI sur la copropriété des immeubles bâtis

Commencement [[see endnotes](#)]

PREMIERE PARTIE

DEFINITION ET FORMATION DE LA COPROPRIETE

1 Définitions

Dans la présente Loi, à moins que le contexte n'exige autrement –

“association” signifie l'association des copropriétaires incorporée en vertu de l'Article 5 de la présente Loi;

“comité” signifie le comité de l'association instituée en vertu de l'Article 7 de la présente Loi;

“corps de bien-fonds” signifie un corps de bien-fonds dans le sens de la [Loi \(1880\) sur la propriété foncière](#), telle que ladite Loi a été modifiée;

“déclaration” signifie la déclaration de copropriété enregistrée en vertu de l'Article 3 de la présente Loi;

“immeuble” signifie un immeuble bâti, et ne comprend ni une hypothèque conventionnelle, ni une rente, ni un bail à termage;

“lot” signifie un lot constitué dans une déclaration;

“mandataire” signifie le mandataire de l'association désigné en vertu de l'Article 6 de la présente Loi;

“parties privatives” et “parties communes” sont définies de l'Article 2(3) de la présente Loi.

2 Répartition immobilière

- (1) Sous réserve des dispositions de la présente Loi, la propriété de tout immeuble peut être répartie entre plusieurs personnes en étages ou en parties d'étages, et la présente Loi régit tout immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots.
- (2) La répartition visée au paragraphe (1) de cet Article sera effectuée par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes de l'immeuble et constituant chacun un corps de bien-fonds.
- (3) Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Sont communes les parties des bâtiments et des terrains destinées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.
- (4) A défaut de titres contraires sont présumés parties communes –
 - (a) le fonds;
 - (b) les cours, bels, terrains ouverts et jardins;
 - (c) les voies d'accès et aires de stationnement;
 - (d) le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun (y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les parties privatives), ainsi que les coffres, gaines et têtes de cheminées;
 - (e) les locaux des services communs; et
 - (f) les passages et corridors,et sont présumés droits accessoires aux parties communes –
 - (i) le droit de surélever un bâtiment destiné à l'usage commun ou comprenant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le fonds;
 - (ii) le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les cours, bels, terrains ouverts, jardins et aires de stationnement constituant des parties communes, ou d'affouiller de tels cours, bels, terrains ouverts, jardins et aires de stationnement; et
 - (iii) le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- (5) A défaut de titres contraires les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre sont mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.
- (6) Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement. Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en licitation ni d'un partage.
- (7) A défaut de titres contraires la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la superficie relative de chaque partie privative sans égard à son utilisation.
- (8) Chaque lot est susceptible de constituer une tête de partie dans une succession immobilière.

- (9) Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

3 Déclaration de copropriété

- (1) La propriété d'un immeuble ne peut être répartie conformément à l'Article 2 de la présente Loi à moins qu'une déclaration de copropriété n'ait été enregistrée au Registre Public.
- (2) La déclaration contiendra l'état descriptif de division et déterminera la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; elle fixera également, sous réserve des dispositions de la présente Loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.
- (3) La déclaration constatera le nom de l'association.
- (4) La déclaration ne pourra imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux titres, par ses caractères ou sa situation.
- (5) Aucune modification de la déclaration ne pourra prendre effet à moins que cette modification n'ait été enregistrée au Registre Public.
- (6) La Cour Royale peut refuser l'enregistrement de la déclaration ou aucune modification d'icelle conformément aux conditions précisées par Règles de la Cour.

4 Les charges

- (1) Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges –
 - (a) pour les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot;
 - (b) pour la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes proportionnellement à la quote-part afférente à chaque lot telle que ladite quote-part résulte des dispositions de l'Article 2(7) de la présente Loi,et généralement aux charges encourues légitimement par l'association proportionnellement à la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes.
- (2) La déclaration fixera la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.
- (3) Sous réserve des dispositions du paragraphe (4) de cet Article et celles de l'Article 13 de la présente Loi, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.
- (4) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la présente Loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

5 Association des copropriétaires

- (1) La collectivité des copropriétaires est constituée en une association incorporée conformément aux conditions précisées, et sous le nom établi, dans la déclaration.
- (2) L'association peut modifier la déclaration.
- (3) Les objets de l'association seront la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.
- (4) L'association a qualité pour –
 - (a) agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; et
 - (b) agir conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le mandataire.

- (5) Sans préjudice d'aucun autre droit d'action que peut avoir un copropriétaire ou un tiers contre l'association, celle-ci sera responsable des dommages causés aux copropriétaires par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, le tout sans préjudice de toute action récursoire.
- (6) Tous contrats d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de création ou d'aliénation de droits réels au profit ou à la charge des parties communes, décidés conformément aux dispositions de la présente Loi, sont valablement passés par l'association elle-même et de son chef.
- (7) L'association peut acquérir elle-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci ne perdent pour autant leur caractère privatif, et peut les aliéner dans les conditions prévues au paragraphe (6) de cet Article.
- (8) L'association ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par elle.
- (9) L'association aura un sceau commun.

DEUXIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

6 L'assemblée générale et le mandataire

- (1) Les décisions de l'association seront prises en assemblée générale des copropriétaires et leur exécution sera confiée à un mandataire de l'association.
- (2) Dans le cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un mandataire a été désigné par la déclaration ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.
- (3) A défaut de nomination, le mandataire sera désigné par la Cour Royale à la requête d'un ou plusieurs des copropriétaires ou d'aucune autre personne intéressée.
- (4) Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente Loi ou des règlements, ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le mandataire sera chargé –

- (a) d'assurer l'exécution des dispositions de la déclaration et des délibérations de l'assemblée générale;
 - (b) d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci; et
 - (c) de représenter l'association devant les tribunaux et ailleurs.
- (5) En cas d'empêchement du mandataire pour quelque cause que ce soit ou en cas de défaut de sa part d'exercer les droits et actions de l'association et en l'absence de stipulation de la déclaration, la Cour Royale pourra désigner un administrateur provisoire.
- (6) Seul responsable de sa gestion, le mandataire ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser à la majorité des voix de tous les copropriétaires une délégation de pouvoir à une fin déterminée.
- (7) Lors du transfert héréditaire d'un lot, soit par contrat passé devant Justice soit autrement, le nouveau propriétaire sera tenu d'en informer par écrit le mandataire.

7 Comité de l'association

- (1) Un comité de l'association peut à tout moment être institué en vue d'assister le mandataire et de contrôler sa gestion.
- (2) En l'absence de disposition particulière de la déclaration, le comité est désigné par l'assemblée générale à la majorité prévue de l'Article 8(8) de la présente Loi.
- (3) A défaut de désignation dans les conditions prévues au paragraphe (2) de cet Article, le comité peut être désigné par la Cour Royale sur requête d'un ou plusieurs des copropriétaires ou d'aucune autre personne intéressée.

8 Procédure et pouvoirs de l'assemblée générale

- (1) Sous réserve des dispositions du présent Article –
- (a) la déclaration déterminera la procédure et les pouvoirs des assemblées générales;
 - (b) les décisions de l'assemblée générale seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- (2) Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes, mais lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose sera réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.
- (3) Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un tiers que ce dernier soit ou non membre de l'association.
- (4) Le mandataire et son conjoint, ou le mandataire et son partenaire civil, ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir autorité de représenter un copropriétaire.¹
- (5) En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire de la déclaration, être représentés par une personne qui sera à défaut d'accord désignée par la Cour Royale à la requête de l'un d'entre eux ou du mandataire.

- (6) Lorsque la déclaration met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par la déclaration que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses, chacun d'eux votant avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.
- (7) L'assemblée générale ne peut –
- (a) à quelque majorité que ce soit imposer à un copropriétaire une modification de la destination de sa partie privative ou aux modalités de sa jouissance, telles qu'elles résultent de la déclaration;
 - (b) sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.
- (8) Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant –
- (a) toute délégation de pouvoir;
 - (b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci;
 - (c) la désignation ou la révocation du mandataire ou des membres du comité;
 - (d) les conditions auxquelles sont réalisées les transactions relatives aux parties communes;
 - (e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- (9) A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au paragraphe (8) de cet Article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions de majorité prévues du paragraphe (1)(b) de cet Article.
- (10) Ne sont adoptées qu'à la majorité des membres de l'association représentant au moins les trois quarts des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant –
- (a) la modification de la déclaration dans la mesure où elle concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;
 - (b) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés du paragraphe (8)(e) de cet Article.

TROISIEME PARTIE

AMELIORATIONS, ADDITIONS ET SURELEVATION

9 Décision d'améliorer etc.

- (1) L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue au l'Article 8(10) de la présente Loi, peut décider toute amélioration qui est conforme à la destination de l'immeuble. L'assemblée générale fixe alors, à la même majorité –

- (a) la répartition du coût des travaux et de la charge de l'indemnité prévue à l'Article 10 de la présente Loi en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée;
 - (b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.
- (2) Sous réserve des dispositions de l'Article 13 de la présente Loi, aucun des copropriétaires ou de leurs ayant droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de cet Article, et la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée générale, au paiement des travaux, à la charge de l'indemnité prévue à l'Article 10 de la présente Loi, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.
 - (3) La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée que si la décision en est prise à l'unanimité des membres de l'association.

10 Indemnité

Les copropriétaires qui, par suite de l'exécution des travaux, subissent un préjudice en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires qui est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

QUATRIEME PARTIE

RECONSTRUCTION

11 Procédure en cas de destruction etc.

- (1) En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.
- (2) En cas des travaux comportant une amélioration ou addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions des Articles 9 et 10 de la présente Loi seront applicables.
- (3) Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront affectées par priorité à la reconstruction.

- (4) Si la décision est prise dans les conditions prévues au paragraphe (1) de cet Article de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, la Cour Royale, à défaut d'accord unanime des copropriétaires ou de disposition dans la déclaration, pourra, sur la requête d'aucune personne intéressée, rendre telle décision qu'elle jugera convenable pour la liquidation des droits dans la copropriété et l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

12 Créanciers hypothécaires

- (1) Tout créancier d'une hypothèque devenue sans assiette en tout ou en partie suivant la destruction totale ou partielle de l'immeuble pourra loger une représentation par devant la Cour Royale qui pourra rendre telle décision qu'elle jugera convenable afin de protéger le droit réel attaché à la créance hypothécaire y compris s'il y a lieu la décision de grever ladite hypothèque sur un ou plusieurs lots dans la nouvelle construction.
- (2) Le mandataire sera tenu de conserver une liste des créanciers hypothécaires qui lui auront notifié leurs hypothèques et d'informer lesdits créanciers sans délai en cas de destruction totale ou partielle du corps de bien-fonds hypothéqué.

CINQUIEME PARTIE

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

13 Pouvoirs de la Cour Royale

- (1) Chaque copropriétaire pourra contester une décision de l'assemblée générale par voie d'une représentation par devant la Cour Royale alléguant que la décision de l'association constitue un abus de majorité, c'est-à-dire, que la majorité a été utilisée dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, soit dans un intérêt personnel, soit avec intention de nuire, et demander par conséquent la nullité de ladite décision.
- (2) Une décision de l'assemblée générale prévue au l'Article 9(1) de la présente Loi n'oblige pas un copropriétaire opposant qui a présenté par devant la Cour Royale une représentation alléguant que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractères et à la destination de l'immeuble, et ladite décision ne devient obligatoire pour ledit copropriétaire que si la représentation est rejetée par la Cour.
- (3) Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ces copropriétaires peuvent présenter une représentation par devant la Cour Royale en vue d'être autorisés à exécuter aux conditions fixées par la Cour tous travaux d'amélioration visés au l'Article 9(1) de la présente Loi, et la Cour pourra fixer en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.
- (4) Chaque copropriétaire peut contester les répartitions fixées conformément aux l'Article 9(1)(a) et (b) de la présente Loi, ou aucune autre modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges, par voie d'une représentation par devant la Cour Royale, et la Cour pourra, si elle juge à propos, procéder à une nouvelle répartition.

- (5) Toute représentation qui a pour objet de contester une décision de l'assemblée générale sera présentée par devant la Cour Royale dans un délai d'un mois à compter de la notification de ladite décision qui sera faite aux copropriétaires à la diligence du mandataire dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.
- (6) Les délais mentionnés au paragraphe (5) de cet Article pourront être modifiés par Règlements en vertu de l'Article 14 de la présente Loi.
- (7) A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, un copropriétaire peut présenter une représentation par devant la Cour Royale qui pourra, si elle juge à propos, procéder à une nouvelle répartition.
- (8) Les dispositions du présent Article ne dérogent à aucun autre droit d'action que peut avoir un copropriétaire ou toute autre personne intéressée.

14 Règlements

Sous réserve des dispositions de la présente Loi, les Etats pourront préciser par Règlements toute matière qui concerne l'administration de la copropriété et des associations et généralement l'exécution de la présente Loi.

15 Règles de la Cour

Le Nombre Supérieur de la Cour Royale, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés d'établir des Règles de la Cour ("Rules of Court"), pourra préciser la procédure à suivre par devant la Cour Royale conformément aux besoins de la présente Loi.

17 Citation

La présente Loi pourra être citée sous le titre de Loi (1991) sur la copropriété des immeubles bâtis.

ENDNOTES

Table of Legislation History

Legislation	Year and No	Commencement
Loi (1991) sur la copropriété des immeubles bâtis	L.31/1991	1 July 1992 (R&O.8396)
Building Loans (Amendment No. 12) (Jersey) Law 1994	L.5/1994	1 January 1995 (R&O.8758)
Civil Partnership (Jersey) Law 2012	L.4/2012	2 April 2012

Table of Renumbered Provisions

Original	Current
16	spent, omitted from this revised edition
17(2)	spent, omitted from this revised edition

Table of Endnote References

¹ Article 8(4) *amended by L.4/2012*