

Contexte

La loi du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U et notamment l'article 49, définit certaines modifications qui doivent être apportées au règlement de copropriété avant le 13 décembre 2005.

Cette mission est confiée chez OPS à une équipe de juristes, de géomètres et de techniciens immobiliers, afin de fournir à notre client un service clés en main adapté tant aux problèmes juridiques que techniques.

L'expérience prouve que beaucoup de règlements de copropriété actuellement en vigueur sont obsolètes et comportent des mentions contraires aux dispositions législatives et réglementaires et ce avant l'application même de la loi S.R.U ou ne correspondent pas (ou plus) à la consistance ou à l'utilisation des parties communes et des parties privatives.

Cette obsolescence juridique est régulièrement détectée à l'occasion de la mise en œuvre de la loi "Carrez" (métrage précis de son lot de copropriété dans le cadre d'une vente, en vue de garantir à l'acheteur la superficie du bien concerné). Elle est accrue par les novations importantes qu'apporte au droit de la copropriété la loi S.R.U.

Il faut donc distinguer la mise en conformité du règlement de copropriété, telle que la loi du 13 Décembre 2000 la définit en insérant l'article 49 dans la loi du 10 Juillet 1965 et la refonte ou toilettage du règlement de copropriété telle que la volonté d'analyser la légalité des " clés " de répartition des charges et le recalcul de celles-ci ou l'intérêt de copropriétaires et du syndicat, d'effectuer des modifications telles que des annexions de parties communes, des divisions ou réunions de lots.

Objectif

Les réformes engendrées par la loi du 13 décembre 2000 ont pour objet de faciliter la gestion des copropriétés en abaissant les majorités nécessaires pour le vote de certaines décisions importantes, en donnant plus de pouvoir au conseil syndical, en améliorant la protection des acquéreurs et l'information des copropriétaires, ainsi que la prise en compte du caractère de "groupement économique" des syndicats. Elles organisent aussi le redressement des copropriétés en difficultés financières, et dégradées.

Le règlement de copropriété constitue les "statuts" de l'immeuble concerné. Il comprend un descriptif de l'immeuble et sa répartition entre "parties communes" et "parties privatives" constituant les lots de copropriété ; il répartit entre les lots les " tantièmes de copropriété ", détermine les "clefs" de répartition des différentes catégories de dépenses, organise la gestion du syndicat qui regroupe les copropriétaires et définit les droits et obligations de chacun d'eux.

Au vue de l'importance de ce document dans la "vie" de l'immeuble, la remise en conformité de celui-ci offre des avantages certains. Le règlement de copropriété redevient une véritable charte de fonctionnement du syndicat pour une meilleure gestion.

La mise en place de ces modifications va permettre :

- De supprimer les clauses illégales et illicites contraires aux lois et décrets (maximum de sécurité juridique pour tous)
- D'insérer celles qui font défaut sur le fonctionnement légal de la copropriété.
- De soumettre un nouveau règlement de copropriété à l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité prévue à l'article 24 (majorité simple) des adaptations du règlement de copropriété rendu nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.



- Et dans le cas d'une refonte plus ou moins importante du règlement de copropriété, d'apporter une meilleure lisibilité du document, une minimisation des tensions, sources de conflit et procédures au sein de la copropriété et son adaptation au fonctionnement de l'immeuble

Méthodologie

Les prestations proposées varient considérablement selon les besoins de la copropriété, la nature des documents la gérant et la taille de l'immeuble.

Les questions essentielles pour appréhender les différentes étapes de la remise en conformité et apprécier le coup financier de l'opération sont les suivantes :

- la superficie approximative de l'ensemble immobilier à traiter et le nombre de lot privatif s'y afférent
- la date de publication du règlement de copropriété d'origine
- l'existence de plans annexés au règlement de copropriété, leur véracité par rapport à la situation actuelle et le support de ces plans (papier, fichier informatique)
- la nécessité d'analyser la légalité des " clés " de répartition des charges et le recalcul de celles-ci.
- suivant l'intérêt des copropriétaires et du syndicat, la possibilité d'effectuer toutes les modifications souhaitées telles que des annexions de parties communes, des divisions ou réunions de lots. Les copropriétaires peuvent ainsi profiter de ce "dépoussiérage" complet du règlement pour apporter les modifications nécessaires à celui-ci.
- les plans fournis à la fin de l'étude entérineront toutes les modifications souhaitées par l'ensemble de la copropriété et seront annexés au règlement en vigueur.

Nos prestations, mentionnées ci-dessous, se divisent en 2 phases :

- Une première phase d'audit obligatoire pour appréhender avec tous les acteurs les besoins réels de la copropriété et les éléments indispensables à la mise en œuvre des différents travaux à exécuter.
 - o étude des documents remis par le Syndic (règlement de copropriété - modificatifs éventuels - plans)
 - o demande des renseignements hypothécaires nécessaires (fiche d'immeuble)
 - o visite sur les lieux
 - o réunion syndicat / syndic / géomètre
- Une deuxième phase à options suivant les remarques proposées par OPS et le géomètre expert dans l'audit et les décisions prises par les copropriétaires et leurs représentants : Syndicat et Syndic.
 - o Rédaction du règlement de copropriété actualisé :
 - réécriture de chaque article, modifié le cas échéant suivant texte en vigueur
 - o Etablissement des plans d'intérieurs à l'échelle du 1/100ème
 - mesurage de l'ensemble des locaux
 - confection d'un plan par niveau, par bâtiment avec teintes de couleur pour différenciation des lots privatifs et des parties communes
 - confection d'un plan d'ensemble : Plan Masse
 - détermination de la surface privative de chaque lot et rédaction des attestations de superficie " Loi Carrez " pour chaque propriétaire
 - o Etablissement d'un tableau de répartition des différentes charges afférentes à la copropriété suivant les critères légaux, avec mise en évidence des éléments de calculs
 - o Régularisation de la situation actuelle si nécessaire :
 - annexion de parties communes
 - subdivision d'un lot privatif
 - réunion de lots privatifs
 - incorporation d'un lot privatif dans les parties communes
 - o Reprographie : Fourniture de 2 exemplaires papier du dossier complet et de l'ensemble des fichiers sur support informatique.



Réglementation

La loi du 13 Décembre 2000 dite loi S.R.U. a introduit une nouvelle obligation légale en insérant dans la loi du 10 Juillet 1965 un article 49 ainsi rédigé :

“Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, l'Assemblée Générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe”

Cette nouvelle loi a ainsi apporté des modifications importantes à la loi du 10 juillet 1965 parmi lesquelles on peut citer l'obligation :

- de tenir les comptes du syndicat selon un plan comptable particulier aux copropriétés et de prendre en compte les " engagements financiers " de celui-ci,
- d'appeler les provisions de charges par trimestre (ou mensuellement) sur la base du budget prévisionnel,
- de tenir un "carnet d'entretien " de l'immeuble et de ses équipements.

En ce qui concerne le règlement de copropriété, deux nouveautés :

- tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et les répartitions de charges ;
- l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires peut jusqu'au 14 décembre 2005 à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 décider des adaptations du règlement de copropriété au regard des modifications législatives intervenues depuis son établissement

Ces dispositions devraient favoriser la mise à jour des règlements de copropriétés anciens qui pour la plupart n'ont jamais été actualisés et comprennent souvent des dispositions contraires à la législation et certains règlements qui ne sont plus adaptés à la copropriété qu'ils sont censés organiser.

Sanction

Aucune sanction n'est prévue au niveau pénal même si la mise en conformité des règlements de copropriété constitue une obligation.

Le non respect de l'article 49 peut cependant aboutir à une mise en cause de la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires ou du syndic.

Le syndic de copropriété, professionnel de l'immobilier ayant un devoir d'information, se doit de prévenir les copropriétaires de l'existence même de l'article 49 mais au regard de son devoir de conseil doit expliquer en quoi consiste la mise en conformité du règlement, ce que la loi prévoit et ce que les copropriétaires peuvent également décider de faire au-delà de cette mise à jour (refonte) sans caractère obligatoire.

Validité

Le règlement de copropriété est un document qui doit être actualisé en fonction des souhaits des copropriétaires (sous réserve de ratification de l'assemblée générale) ou de l'évolution de la législation.

Il n'est en rien soumis à une durée ou validité.



Au-delà de la mise en conformité (art.49) le syndicat des copropriétaires a tout intérêt à parfaire le toilettage du règlement de copropriété. (Annexion de parties communes, divisions de lots, répartition des charges, etc...) dans le but d'améliorer la transparence et la gestion de la copropriété.

Le recours à un professionnel tel que OPS faisant appel à des spécialistes de la copropriété (géomètre expert, juristes) est indispensable pour apporter au syndicat des copropriétaires des solutions pertinentes au regard d'un meilleur fonctionnement général de l'immeuble, de la copropriété, de son syndicat et d'une meilleure équité entre copropriétaires.

