

Contexte

Tout immeuble en copropriété doit obligatoirement être doté d'un règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est un acte notarié, soumis au régime de la publicité foncière et qui détermine les règles auxquelles se soumettent les copropriétaires pour administrer leur bien immobilier commun.

C'est un document établi, en application de l'article 8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, qui décrit les droits et obligations des copropriétaires sur les parties privatives et les parties communes ainsi que le fonctionnement interne de la copropriété.

C'est à partir et autour de ce texte que s'organise le fonctionnement du syndicat des copropriétaires. Il fixe les modalités de gestion de l'immeuble et les rapports mutuels entre copropriétaires.

Son rôle est primordial et son contenu doit être porté à la connaissance de chaque nouveau copropriétaire au moment de l'acquisition du bien qui, de fait, souscrit au règlement déjà établi.

Le règlement peut être établi par le promoteur lors de la mise en copropriété, ou par un propriétaire qui souhaite procéder à la cession en plusieurs lots.

Si la copropriété se trouve dépourvue de règlement, il appartient au syndicat d'établir un règlement, par vote de l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (majorité de l'article 26). À défaut d'accord entre les parties, le règlement de copropriété peut résulter d'un acte judiciaire. (Cass.3ème civ. 15 novembre 1989).

Pour tous les immeubles édifiés ou divisés depuis 1965, le règlement établi préalablement à la vente des lots, et publié, devient opposable aux autres copropriétaires dès le premier acte de vente conclu.

Lorsqu'un nouveau règlement de copropriété est adopté, il est opposable à tous les copropriétaires, indépendamment de sa publication (Cass. 3ème civ. 23 juin 1976).

Il est habituellement complété d'un état descriptif de division qui contient la liste des lots numérotés, avec la mention du nombre de tantièmes de copropriété affectés à chaque lot (article 2 du décret du 17 mars 1967). Ces valeurs sont fixées lors de l'établissement du règlement de copropriété en fonction de la consistance de la superficie et de la situation des lots. Cette répartition des quotes-parts permet de déterminer la participation des copropriétaires aux charges communes de copropriété et les voix dont chacun dispose aux assemblées.

Objectif

Le règlement de copropriété est un texte fondateur qui fixe le fonctionnement général de la copropriété et de son syndicat. En cas de litige au sein de la copropriété, il est le seul document qui prévaut.

Il intègre toutes les informations relatives à la copropriété comme la destination de l'immeuble, l'administration des parties communes, la répartition des charges, etc.

Le but final étant d'améliorer la transparence et la gestion des copropriétés.



Le règlement de copropriété doit intégrer :

- l'identification du propriétaire qui effectue la mise en copropriété
- dénomination des parcelles cadastrales constituant l'implantation de la copropriété.
- la désignation et description générale des bâtiments construits ou à construire
- les clauses qui déterminent la destination des parties communes et des parties privatives.
- les clauses fixant les conditions de jouissance de ces parties communes et privatives (problème d'encombrement, de stationnement, de bruit...)
- les règles relatives à l'administration des parties communes sous réserve des dispositions de la présente loi.
- définir les différentes catégories de charges et distinguer celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement commun et celles entraînées par chaque service collectif.
- fixer la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ou du moins les bases de répartition.
- mentionner les éventuelles conventions au sujet des droits accessoires aux parties communes.
- en annexe :
 - les modes de calculs des millièmes de charges.
 - l'état descriptif de division, qui permet d'identifier les lots (par des numéros) suivi des informations relatives à chacun d'eux
 - un plan de division

Il faut souligner que la destination est un élément important du règlement de copropriété, en effet c'est dans cette partie qu'est décidée la finalité d'utilisation d'immeuble (art. 8 et 9 de la loi de 1965), on entend par là si il est à usage d'habitation, professionnel ou commercial. En outre il peut-y être précisé quels activités sont prohibées ou acceptées.

Quelques principes de conditions de jouissances des parties communes sont à réintégrer dans le règlement de copropriété. Par exemple il est bon de notifier l'obligation des couleurs uniques de volets stores ou portes palières, le refus d'accrochage de linge aux fenêtres. Sur un plan plus technique il faut référencer les horaires de livraisons, les horaires d'ouverture des portes d'accès à l'immeuble, les conditions de pose d'enseignes lumineuses, les consignes d'incendie, etc.

La quote-part, concerne deux types de charges :

- Les charges générales : on entend ici toutes les charges destinées à l'administration des parties communes, à l'entretien et à la conservation du bâtiment (honoraires syndic, salaires des gardiens, entretiens des espaces verts et des parties communes, coût chauffage collectif et eau chaude/eau froide suivant les cas, etc.). La répartition est équivalente entre tous les copropriétaires.
- Les charges spéciales : celles-ci ont un coût proportionnel à l'utilisation possible par chacun des lots ; par exemple le coût d'entretien d'un ascenseur, le remplacement des tapis d'escalier, etc.

Réglementation

Le règlement de copropriété ne peut déroger à la loi, en effet les dispositions de la loi de 1965 et son décret de 1967 sont d'ordre public et toute clause contraire du règlement de copropriété est réputée nulle.

L'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit :

“Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.



Le règlement de copropriété ne peut 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 actes, par ses caractères ou sa situation."

Certaines clauses d'un règlement de copropriété peuvent être jugé illicites car contraire à la loi.

La cour de cassation en a jugé certaines illicites :

- autorisant les copropriétaires à faire exécuter à leurs frais des travaux sur les parties communes (Cass. 3è civ. 12 mars 1997).
- autorisant la pose de stores sous réserve du respect de l'harmonie de l'immeuble, car ces aménagements relèvent de l'article 25 b de la loi de 1965, ils affectent l'aspect extérieur de l'immeuble et nécessitent un vote en assemblée générale (CA Paris 23e. 17 décembre 1997, Juris Data 023814)
- interdisant l'exercice dans l'immeuble d'activités commerciales ou professionnelles concurrentes, car elle impose la restriction des droits des copropriétaires, non justifiée par la destination de l'immeuble (CA Paris 19e 31 mars 1998, Juris Data 020979).
- interdisant à louer à un tiers.(colocation)
- prévoyant la solidarité entre copropriétaires pour le paiement des charges (CA Paris 23e 8 octobre 1997) ou qu'en cas de non paiement des charges les propriétaires pourront être privés de certaines prestations (coupure de chauffage).
- prévoyant que la présidence de l'assemblée générale est assurée de droit par tel ou tel copropriétaire (Cass. civ 3è. 14 janvier 1998)
- interdisant les chats ou les chiens
- interdisant de mettre des fleurs au balcon...

L'absence de règlement de copropriété ne signifie pas que l'immeuble est dépourvu de régime légal. Ce sont alors les dispositions de la loi de 1965 qui s'appliquent.

Faute d'accord entre les copropriétaires, un administrateur judiciaire peut d'autorité procéder à la division de l'immeuble selon les modalités de la loi du 10 juillet 1965.

Le règlement de copropriété doit être publié, au même titre que le descriptif de l'immeuble au fichier immobilier de la commune. C'est le notaire qui effectue cette formalité moyennant rémunération.

Le syndic est responsable du bon accomplissement de ces formalités, il doit s'assurer des diligences du notaire

Il faut noter que les copropriétaires ne peuvent s'opposer au règlement de copropriété qu'à compter de sa date de publication au fichier immobilier.

Sanction

La violation du règlement de copropriété n'est pas délictuelle mais contractuelle, c'est alors le droit commun des contrats qui s'applique et notamment le principe de l'exécution en nature. (Article 1143 du code civil)

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.

Seule l'assemblée générale a compétence pour prendre la décision de modifier le règlement de copropriété. (Cf. mise à jour du règlement de copropriété)



Conseils OPS

Sa rédaction peut être effectuée par le ou les propriétaires du bien.

Le recours aux services des architectes DPLG et géomètres d'OPS, assurés par une RCP, est conseillé afin de s'entourer de toutes les garanties de conformité.

