

LE REGLEMENT DE COPROPRIETE : Adaptation et mise en conformité

stage, la salle de bain par l'escalier dans
à chaque étage de 0,20 mètre de 82 m² 68.
ille de verre d'une superficie de 82 m² 68.
UNITE : (4 pièces) d'une superficie de 82 m² 68.
hall d'entrée, fenêtre sur le cours de 2^e, 4^e, 6^e, 8^e,
chambre avec balcon aux 2^e, 4^e, 6^e, 8^e, sur le palier
living-room (salle de séjour), sur cour, sur le service côté
et 8^e étage et l'escalier de service côté
chambre avec l'escalier de l'escalier de service côté
chambre d'arrivée de l'escalier de service côté
salle de bain,
- salle de bain,
- salle de bain,
- W.C.
(Aux 5^e, 7^e et 8^e étages, les salles de bain et
les sanitaires seront chacun de 0,20 mètre de 74.
dans sans pignon
pannes rive en dalle
en recherche de 74.

nohement sur les colonnes générales,
et leurs branchements jusqu'à et non
raccord sur les colonnes principales,
les sanitaires et ménagers,
et s'ils sont la propriété des compa
ment, tout ce qui se trouve à l'inté
nement, et sert à l'usage exclusif
tives de locaux ou d'appartements
les oeuvres seront soumises au ré
ARTICLE 3
Droits et obligations des Co-propri
et Destination des Différentes Parties d
A - Usage des Parties Privées
I - Chaque co-propriétaire aura, en qu
locaux constituant un propriété privée
pour es d'en disposer comme de
droits de propriété, mais



Plan de la formation

- Introduction :

I/ Le contenu du règlement de copropriété

II/ Ne pas confondre le règlement de copropriété avec l'état descriptif de division !

I/ L'adaptation du règlement de copropriété

A / Historique de la notion d'adaptation

B / Le champ d'application de la notion d'adaptation

C/ Les limites du champ d'application : la délicate question de la modification des quotes-parts de charges

D / Une procédure complémentaire : la notion de clause réputée non-écrite

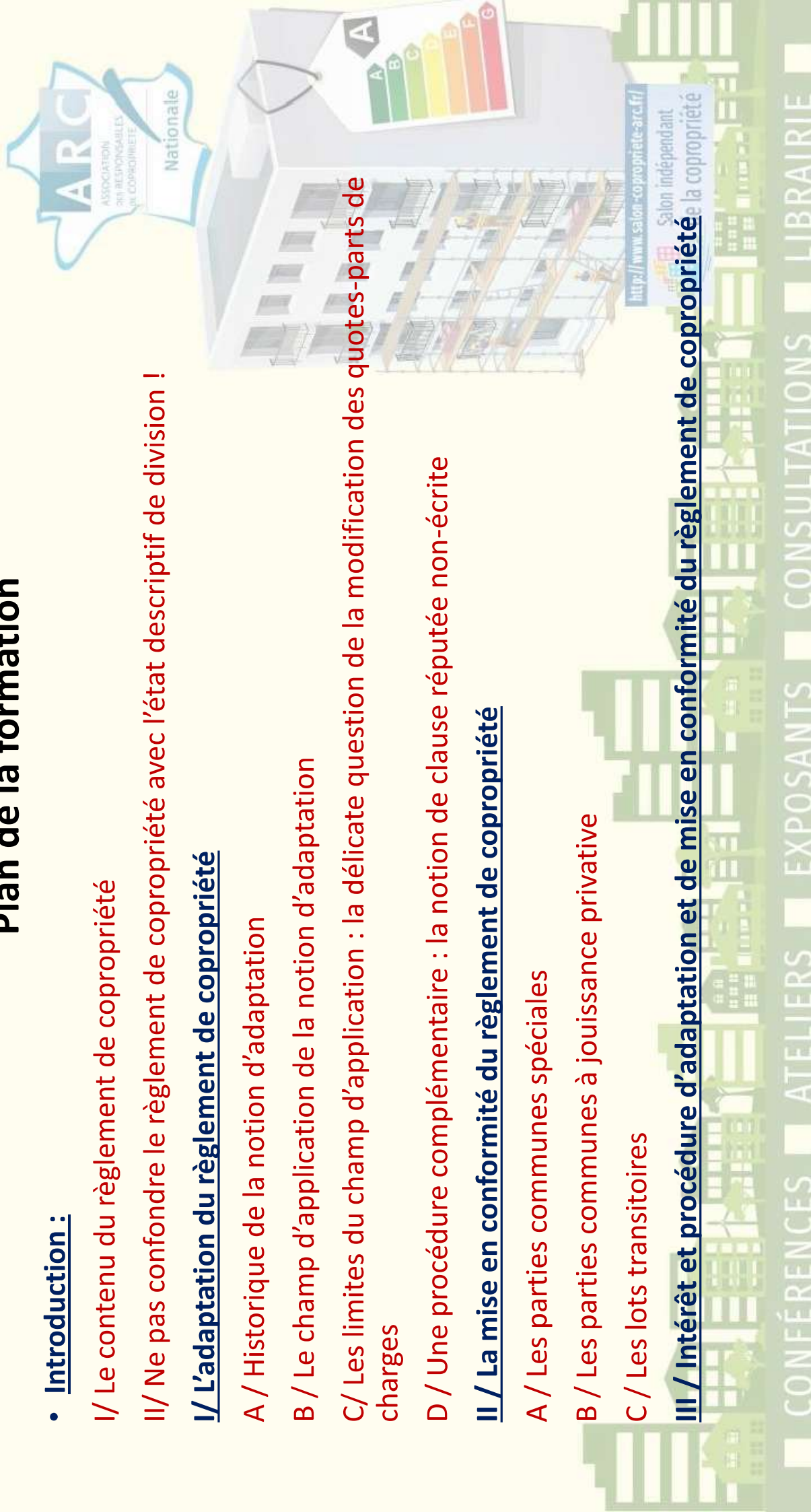
II / La mise en conformité du règlement de copropriété

A / Les parties communes spéciales

B / Les parties communes à jouissance privative

C / Les lots transitoires

III / Intérêt et procédure d'adaptation et de mise en conformité du règlement de copropriété



Introduction : Le règlement de copropriété

Définition : Document fixant les règles de fonctionnement d'une copropriété : chaque RCP est unique. Il n'existe pas de formulaire type.

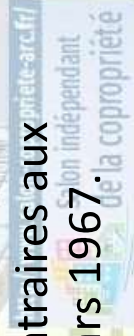


Le **règlement de copropriété** est donc un document obligatoire (mais pas de sanction en cas d'absence) qui définit l'usage des parties communes et les règles spécifiques de la gestion de la copropriété. **Il constitue la charte commune qui s'impose à tous avec force de loi : aucun copropriétaire ne peut y déroger ou le modifier.**

Il relève de la liberté contractuelle mais cette liberté est encadrée par :

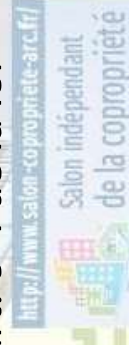
Le respect de l'ordre public et des bonnes mœurs contenues dans la loi (article 6 du Code Civil)

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ayant réputé non écrites toutes clauses contraires aux dispositions impératives de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967.



Le contenu du règlement de copropriété

- Le contenu du règlement de copropriété est défini à **l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965**, il a donc pour objet:
 - de déterminer la destination des parties privatives et des parties communes, d'indiquer les conditions de leur jouissance et les règles d'administration des parties communes ;
 - de déterminer les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, dans le respect des dispositions impératives de la loi (art. 22 loi du 10 juillet 1965) ;
 - de comporter l'état de répartition des charges communes (art. 1 décret du 17 mars 1967) et de fixer la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des deux catégories de charges mentionnées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 (charges générales et charges particulières). Il doit préciser les éléments pris en considération et la méthode de calcul ayant permis de fixer la quote-part de charges afférentes à chaque lot ;
 - d'énumérer, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance privative, celles-ci ne pouvant en effet exister, pour les immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022, que si le règlement de copropriété le prévoit (art. 6-4 de la loi du 10 juillet 1965).
- Il inclut, ou non, **l'état descriptif de division**.



Les clauses obligatoires dans le règlement de copropriété

1°) L'origine de propriété :

L'origine de propriété retrace l'ensemble des « mutations » qu'a connues l'immeuble. On remonte la liste des propriétaires au moins sur 30 ans.

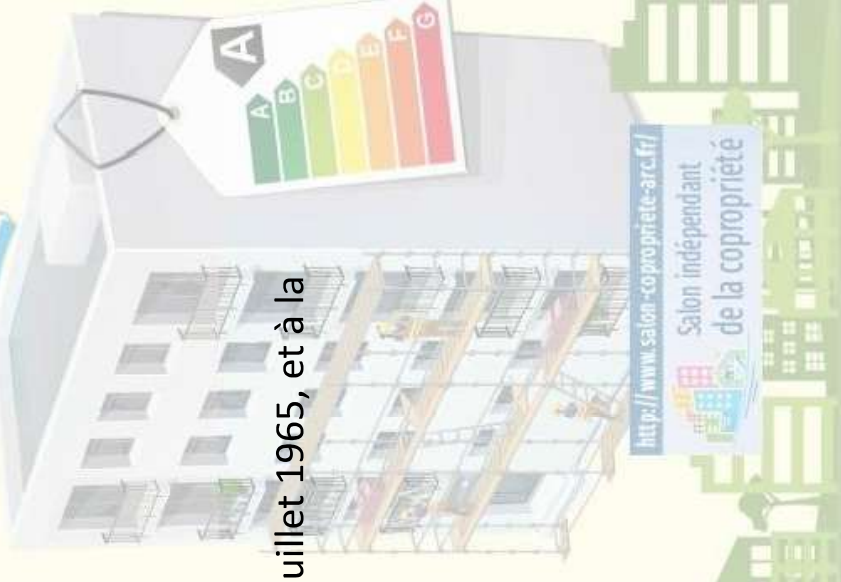
2°) La répartition des parties communes et des parties privatives:

- À définir les droits des copropriétaires (droit de propriété, travaux)
- À rendre opposable aux copropriétaires l'imputation et la répartition des charges

En cas de silence ou contradiction des titres : recours aux articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, et à la jurisprudence, pour identifier les parties communes et les parties privatives.

3°) la destination de l'immeuble

- Elle se définit par :
- - Les actes (règlement, acte de propriété,)
- - Les caractères de l'immeuble : habitation bourgeoise, de (grand) standing, mixte...
- - Sa situation géographique : zone résidentielle, commerciale, luxueuse ou pas



Les clauses obligatoires dans le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété peut prévoir des aménagements, des règles particulières propres à chaque copropriété, afin de permettre aux copropriétaires de "bien-vivre ensemble".

4°) Les modalités de jouissance des parties privatives et communes

5°) L'administration de l'ensemble immobilier :

Principales dispositions légales sur les organes de la copropriété et sur leur fonctions (loi du 10 juillet 1965)

6°) La répartition des tantièmes et des charges de copropriété

Dépense incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part

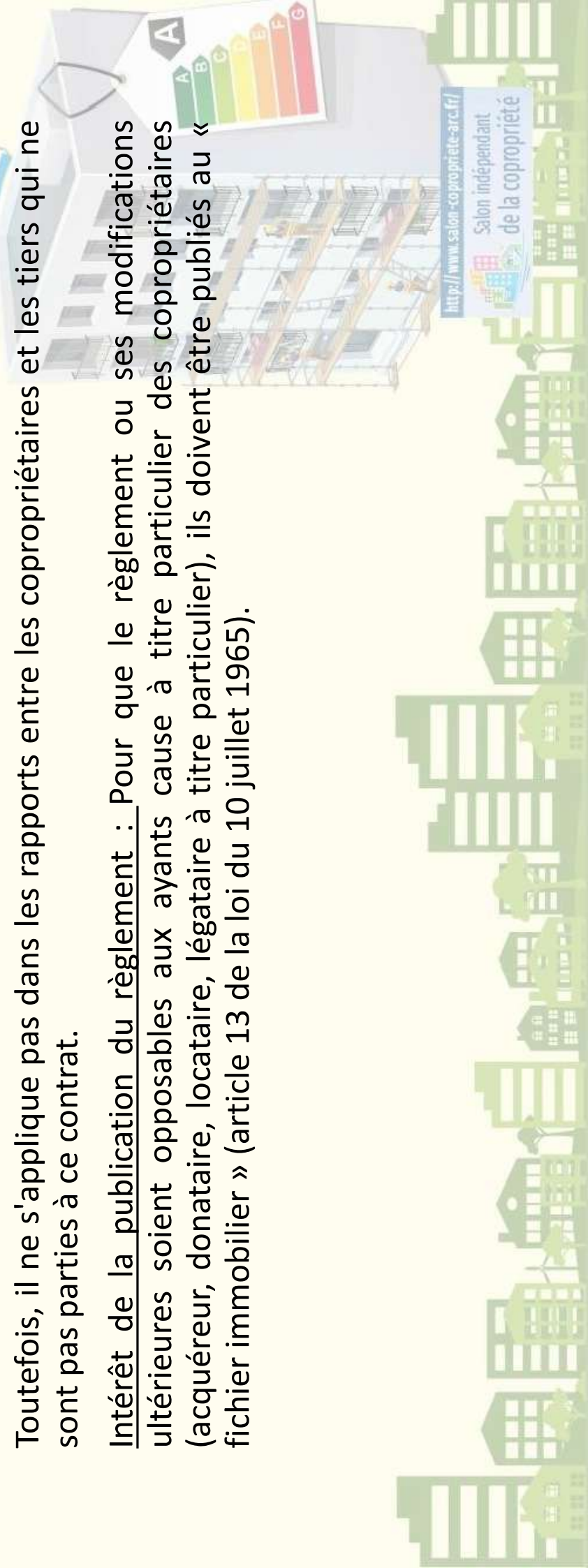


Opposabilité du règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est opposable aux copropriétaires et à leurs ayants cause universels ou à titre universel, qui doivent respecter ses dispositions.

Toutefois, il ne s'applique pas dans les rapports entre les copropriétaires et les tiers qui ne sont pas parties à ce contrat.

Intérêt de la publication du règlement : Pour que le règlement ou ses modifications ultérieures soient opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires (acquéreur, donataire, locataire, légataire à titre particulier), ils doivent être publiés au « fichier immobilier » (article 13 de la loi du 10 juillet 1965).

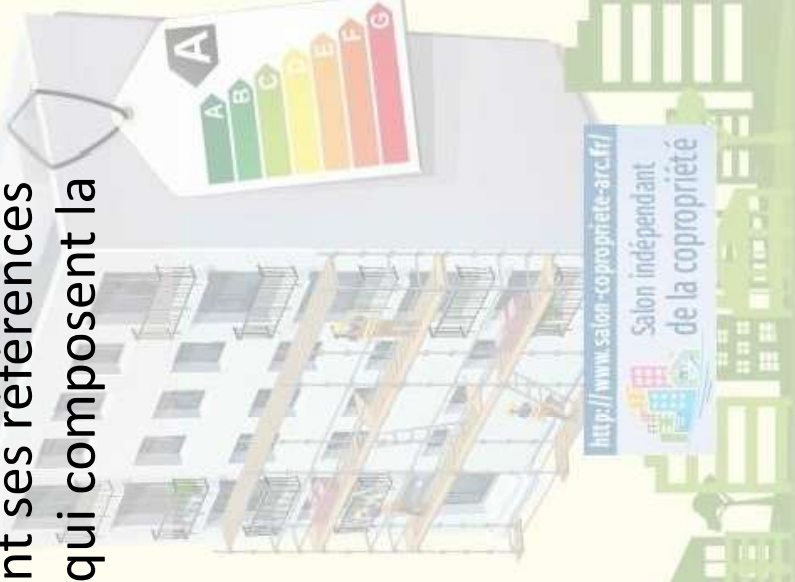


Ne pas confondre le RCP avec l'état descriptif de division !

L'état descriptif de division est un document destiné aux besoins de la publicité foncière, établi sur le fondement de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière. Dans la pratique, il procède ainsi tout d'abord à une description de l'ensemble immobilier, en indiquant ses références d'assiette cadastrale, et décrit ensuite chacun des lots privatifs qui composent la copropriété, en leur attribuant un numéro afin de les identifier.

Ci-dessous un extrait d'un état descriptif de division :

BATIMENT A. -
LOT NUMERO UN. -
Dans le BATIMENT A, au rez de chaussée, deuxième porte
droite de l'entrée commune :
- Une boutique.
Ce lot communique avec le LOT NUMERO DEUX du niveau.
Et les quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties
...communes générales, ci 99/10.000°



Ne pas confondre le RCP avec l'état descriptif de division !

Ci-dessous un extrait d'un tableau récapitulatif de l'état descriptif de division, à ne pas confondre avec l'état de répartition des charges :

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâti -ment	Etage	Nature du lot	Désignation du lot	Parties communes générales / Exprimées en 1.000èmes
1	A	RDC sur rue	Local	Local commercial : 2 pièces	37
2	A	RDC sur porche et cour	Local	Local commercial : 1 pièce	28

La nature juridique de l'état descriptif de division a pu faire l'objet de débats. S'agissant d'un document pouvant être incorporé au règlement de copropriété, celui-ci serait-il également doté d'une valeur contractuelle ? La Cour de cassation a répondu par la négative, aux termes d'un arrêt en date du 8 juillet 1992, troisième chambre civile, n° 90-11.578, ayant énoncé que l'état descriptif de division « dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière » n'avait pas de caractère contractuel.

Cette règle de principe, comme toute règle en droit, souffre d'exceptions et peut être quelque peu nuancée...

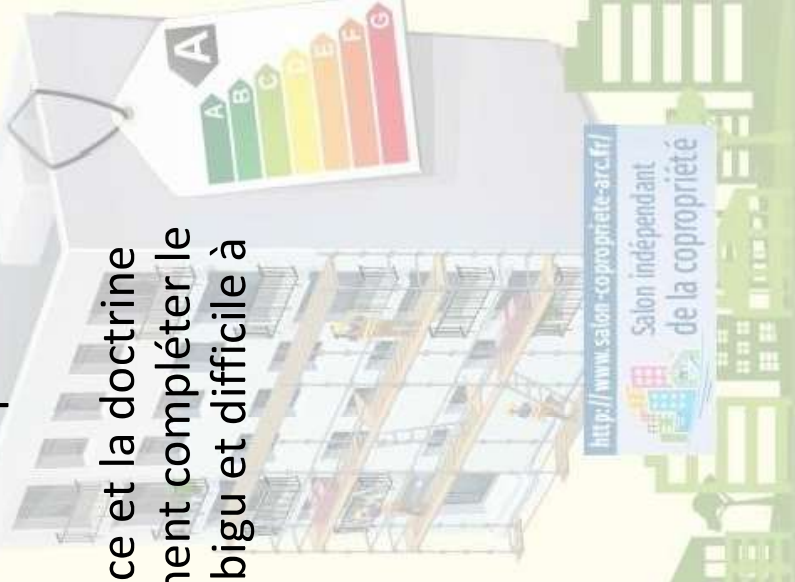


Ne pas confondre le RCP avec l'état descriptif de division !

En cas de contradiction entre le RCP et l'EDD, c'est le règlement de copropriété qui prime, car il est doté d'une valeur contractuelle.

Toutefois, le RCP peut comporter une clause de contractualisation de l'EDD. Ce qui est plutôt rare en pratique néanmoins.

Les stipulations du RCP n'étant pas toujours très précises, la jurisprudence et la doctrine ont pu admettre que les stipulations de l'état descriptif de division viennent compléter le règlement de copropriété dans l'hypothèse où ce dernier s'avérerait ambigu et difficile à interpréter.



I/ L'adaptation du règlement de copropriété

A/ Bref historique de la notion d'adaptation

Notion d' « **adaptation** » introduite par la loi « SRU » (solidarité et renouvellement urbain) en date du 13 décembre 2000.

Cette loi a ajouté à la loi de 1965 un article 49, prévoyant que dans les 5 années de la promulgation de la loi SRU, « 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. [...] »

Ce délai de 5 années a ensuite été porté à 8 ans par la loi « ENL » (Engagement national pour le logement) du 13 juillet 2006.

Cette contrainte de durée a été supprimée par la loi du 25 mars 2009 modifiant l'article 49 et étendant la procédure d'adaptation du RCP aux modifications législatives EI réglementaires.

Rappel : les normes réglementaires renvoient aux normes fixées par décret et arrêté, d'une valeur inférieure aux lois.



Enfin, la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), du 24 mars 2014, a supprimé cet article 49 et a rapatrié ses dispositions au sein de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Extrait de l'article 24, II, f) :

« I.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

[...]

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ; »

Il s'agit ainsi d'une exception à la double majorité de l'article 26, normalement applicable lorsqu'il s'agit de voter une modification du règlement de copropriété.



B/ Le champ d'application de la notion « d'adaptation »

Le texte de l'article 24 vise **seulement le règlement de copropriété**. Cela exclut par conséquent l'état descriptif de division, dont on a vu plus haut qu'il n'était pas doté d'une valeur contractuelle, sauf clause de contractualisation.

Une autre condition tient à un critère temporel : les adaptations doivent être rendues nécessaires par des modifications législatives et réglementaires intervenues depuis l'établissement du règlement de copropriété. Il faudra ainsi établir pour chaque adaptation l'antériorité du règlement avec les modifications législatives ou réglementaires intervenues depuis son établissement.

Quels cas peuvent ainsi être envisagés sans difficulté particulière ?

Exemple le plus typique : **l'évolution des majorités**. Au fil du temps, le législateur a de plus en plus abaissé le seuil des majorités, afin de faciliter la prise des décisions.

Aujourd'hui, de nombreux règlements de copropriété renvoient à des majorités qui sont obsolètes. Historiquement, la majorité de l'article 26 nécessitait, pour être obtenue, de recueillir les trois quarts des voix.



L'adaptation permet ainsi de remplacer les clauses rédigées conformément aux dispositions légales antérieures par de nouvelles qui tiennent compte des dernières réformes législatives et réglementaires. Or, il faut noter à ce titre que les articles de la loi du 10 juillet 1965 relatifs aux majorités sont d'ordre public, c'est-à-dire qu'on ne peut y déroger par contrat (cf. sur ce point l'article 43 de la même loi).

Toutefois, en principe, il doit être fait application de ces clauses contenues dans le règlement tant que celles-ci n'ont pas été révisées ou bien « réputées non écrites », le syndic ne peut se faire le juge de leur licéité. D'où, en pratique, l'importance de procéder à ces adaptations.

Le syndic, en sa qualité de professionnel, est néanmoins tenu à **un devoir de conseil**, et devrait s'efforcer d'attirer l'attention des copropriétaires sur les clauses qu'il estime illicites.

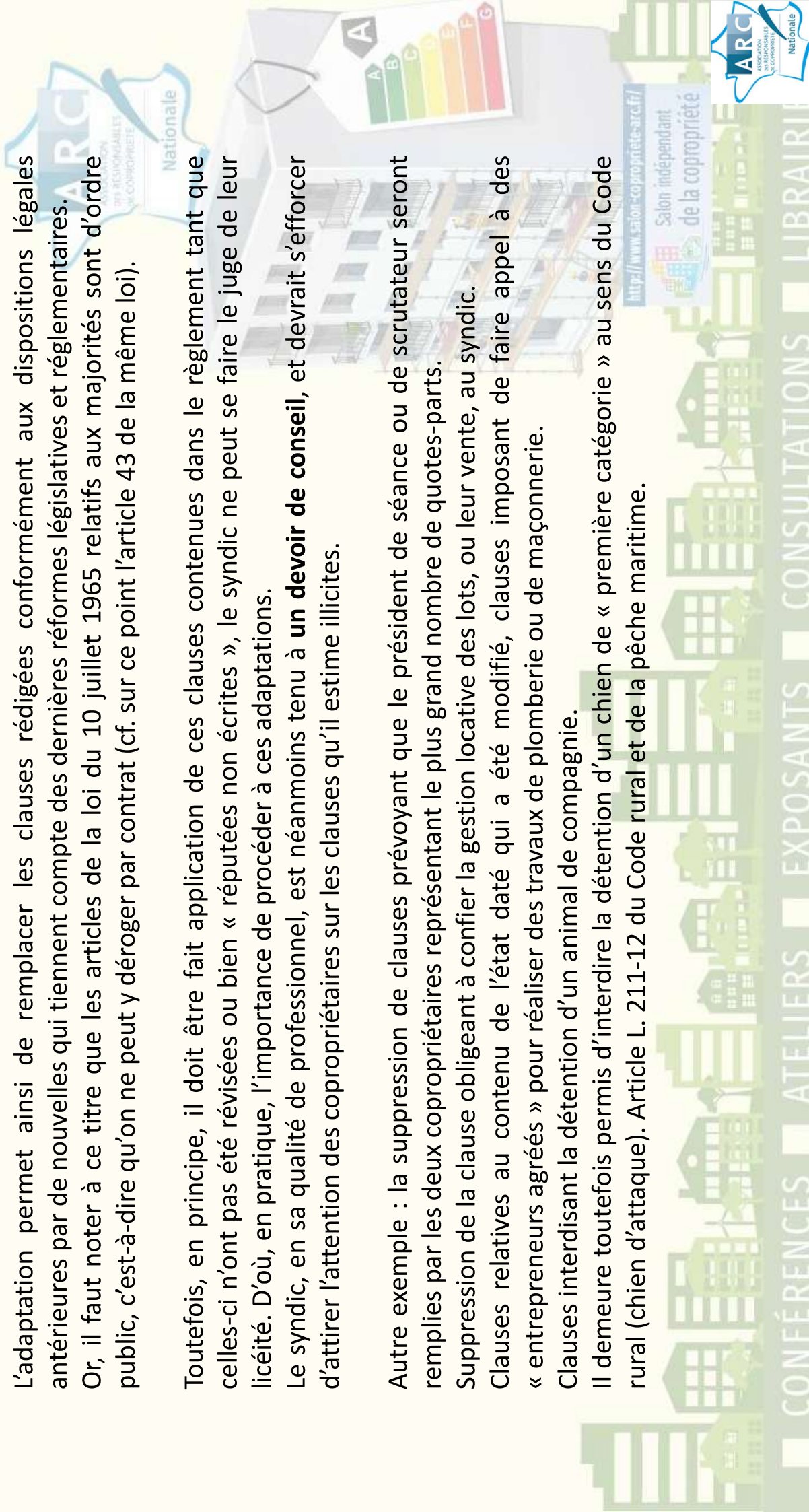
Autre exemple : la suppression de clauses prévoyant que le président de séance ou de scrutateur seront remplis par les deux copropriétaires représentant le plus grand nombre de quotes-parts.

Suppression de la clause obligeant à confier la gestion locative des lots, ou leur vente, au syndic.

Clauses relatives au contenu de l'état daté qui a été modifié, clauses imposant de faire appel à des « entrepreneurs agréés » pour réaliser des travaux de plomberie ou de maçonnerie.

Clauses interdisant la détention d'un animal de compagnie.

Il demeure toutefois permis d'interdire la détention d'un chien de « première catégorie » au sens du Code rural (chien d'attaque). Article L. 211-12 du Code rural et de la pêche maritime.





• C/ Les limites du champ d'application : la question de la modification des quotes-parts de charges

- Peut-on recourir à cette procédure pour modifier une répartition des charges qui serait contraire par exemple aux dispositions impératives de l'article 10 qui prévoit que :
- « ***Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par 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.***
- *Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »*

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>

Salon indépendant
de la copropriété

■ CONFÉRENCES ■ ATELIERS ■

EXPOSANTS ■

CONSULTATIONS ■

LIBRAIRIE

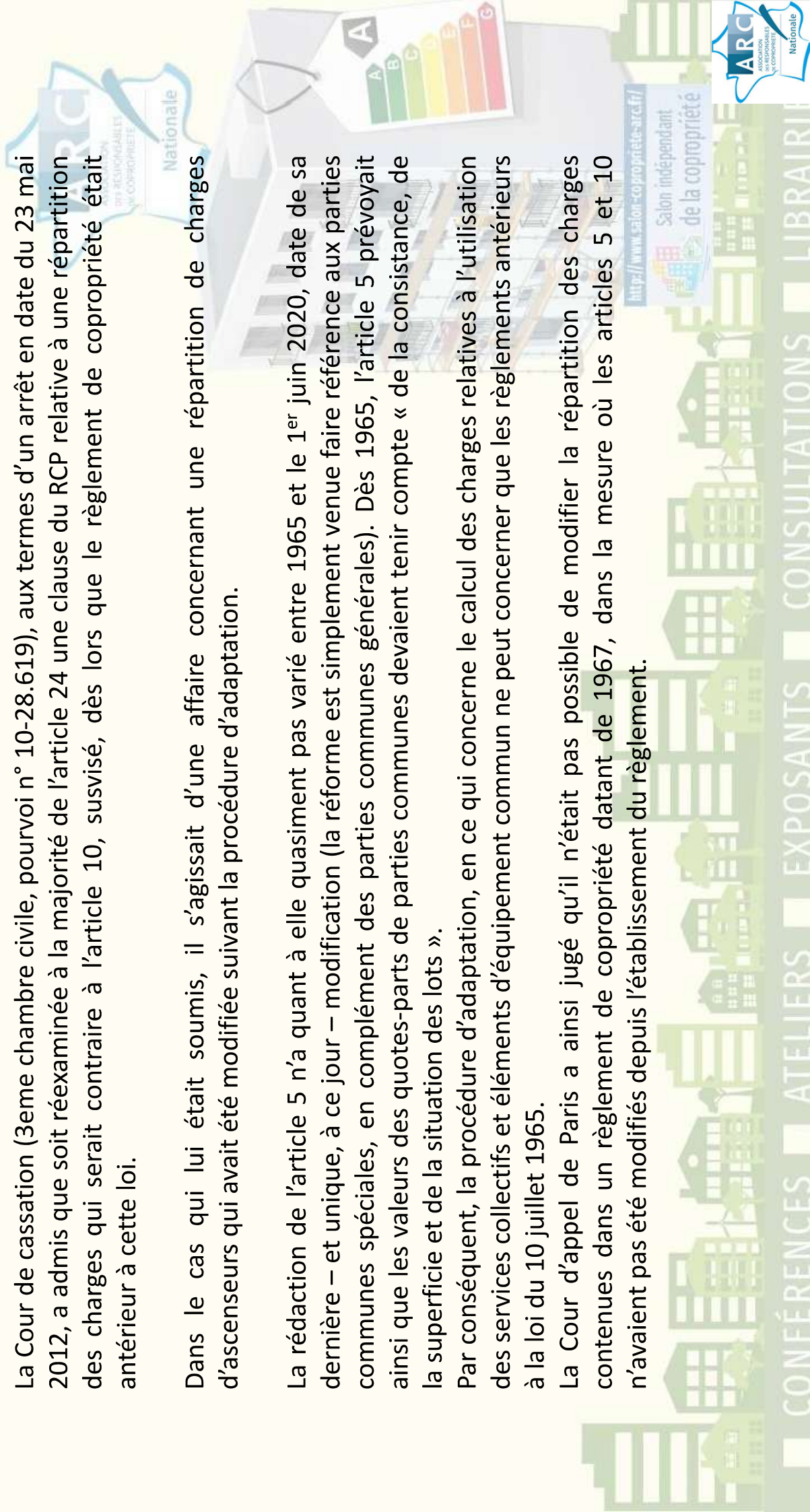
La Cour de cassation (3eme chambre civile, pourvoi n° 10-28.619), aux termes d'un arrêt en date du 23 mai 2012, a admis que soit réexaminée à la majorité de l'article 24 une clause du RCP relative à une répartition des charges qui serait contraire à l'article 10, susvisé, dès lors que le règlement de copropriété était antérieur à cette loi.

Dans le cas qui lui était soumis, il s'agissait d'une affaire concernant une répartition de charges d'ascenseurs qui avait été modifiée suivant la procédure d'adaptation.

La rédaction de l'article 5 n'a quant à elle quasiment pas varié entre 1965 et le 1^{er} juin 2020, date de sa dernière – et unique, à ce jour – modification (la réforme est simplement venue faire référence aux parties communes spéciales, en complément des parties communes générales). Dès 1965, l'article 5 prévoyait ainsi que les valeurs des quotes-parts de parties communes devaient tenir compte « de la consistance, de la superficie et de la situation des lots ».

Par conséquent, la procédure d'adaptation, en ce qui concerne le calcul des charges relatives à l'utilisation des services collectifs et éléments d'équipement commun ne peut concerner que les règlements antérieurs à la loi du 10 juillet 1965.

La Cour d'appel de Paris a ainsi jugé qu'il n'était pas possible de modifier la répartition des charges contenues dans un règlement de copropriété datant de 1967, dans la mesure où les articles 5 et 10 n'avaient pas été modifiés depuis l'établissement du règlement.



Par ailleurs, il faut distinguer la suppression de la répartition litigieuse par l'assemblée générale, de l'adoption d'une nouvelle grille par cette même assemblée générale à la majorité de l'article 24. Il n'existe pas de position tranchée en la matière.



D/ Une procédure complémentaire : la notion de clause réputée non-écrite

L'article 43 énonce que :

« Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive. »

Cet article confère à un grand nombre d'articles de la loi du 10 juillet 1965, et du décret du 17 mars 1967, une nature d'ordre public : on ne peut ainsi pas y déroger par une convention contraire. Toutefois, il faut que ce caractère « non-écrit » soit expressément reconnu, soit aux termes d'une décision judiciaire, soit aux termes d'une décision prise en assemblée générale, à la majorité de l'article 24.

Cette possibilité a été expressément reconnue par la Cour de cassation (Cass. civ, 10 septembre 2020, numéro 19-17.045).



E/ Une procédure complémentaire : la notion de clause réputée non-écrite

Cette possibilité constitue en quelque sorte le complément de la procédure d'adaptation précédemment décrite, qui, elle, ne vient sanctionner que des clauses qui ne seraient pas conformes à des dispositions législatives ou réglementaires postérieures au RCP.

L'action fondée sur la clause réputée non écrite s'applique quelle que soit la date d'adoption du règlement de copropriété ou de ses modificatifs.

Une précision par ailleurs : la Cour de cassation a admis qu'une clause de l'EDD soit également révisée par le biais de cette procédure (Cass. 3^e civ., 10 septembre 2020), ce qui n'est pas encore acquis au sujet de la procédure d'adaptation de l'article 24.



Ci-dessous un extrait de l'arrêt en question :

*« alors que l'assemblée générale des copropriétaires est l'organe habilité à modifier le règlement de copropriété, que l'article 43 précité n'exclut pas le pouvoir de cette assemblée de reconnaître le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété et que tout copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires peuvent, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, **de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale [...]** »*

Au même titre que la procédure d'adaptation, cette faculté de réputer non-écrite une clause n'est soumise à aucune condition de délai.



<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>

Salon indépendant
de la copropriété



CONFÉRENCES ■ ATELIERS ■ EXPOSANTS ■ CONSULTATIONS ■ LIBRAIRIE

F/ La délicate question de la modification de la répartition des charges

En matière de charges, cette action vient sanctionner une méconnaissance des principes même de la répartition des charges fixés par la loi de 1965 (par exemple, une répartition des charges d'ascenseur qui serait faite en méconnaissance du principe de l'utilité objective), et non une erreur dans le calcul des tantièmes par suite d'une mauvaise application des éléments à prendre en considération.

A ce titre, la Commission relative à la copropriété (supprimée aux termes d'un décret en 2014) a indiqué que « *L'objet des réclamations affectant seulement le quantum des quotes-parts et non le critère légal lui-même et les erreurs de calculs ne constitue pas une violation directe des principes légaux de l'article 10. Celui-ci fixe seulement des principes légaux et non les modalités légales de ces principes ;* » (Recommandation numéro 24).

Il est à noter que dans l'hypothèse où le juge réputerait non-écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition (avec l'aide d'un géomètre-expert).

Quid dans l'hypothèse où c'est l'AG qui réputerait non écrite une clause relative à la répartition des charges ? A quelle majorité adopter la nouvelle répartition ? Même incertitude que celle concernant l'étendue du pouvoir d'adaptation évoquée précédemment.



Quelle date d'effet une fois la clause réputée non-écrite ?

En matière de charges, lorsque le juge réputé non écrite une clause relative à leur répartition et procède à leur nouvelle répartition, l'article 43 prévoit que « Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive ».

Dans les autres hypothèses, la solution est moins évidente.

La doctrine recommande ainsi une application « immédiate et non rétroactive du caractère non-écrit » de la clause (H. Périnet-Marquet, JCP N n° 09, 5 mars 2021, 1124).



II/ La mise en conformité des règlements de copropriété (lois ELAN et 3DS)

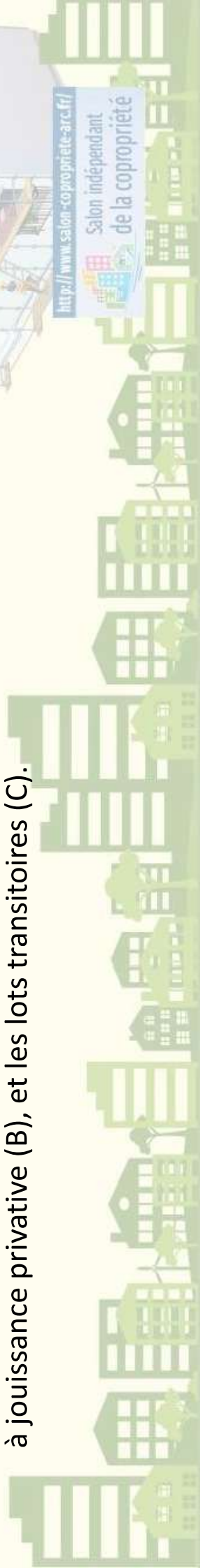
La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue apporter de nouvelles obligations concernant l'adaptation des règlements de copropriété, en donnant initialement un délai de 3 ans pour qu'il y soit procédé, sans que la sanction en cas de non-respect de ce délai ne soit tout à fait claire.

Délai intenable en pratique !

La loi 3DS en date du 21 février 2022 est intervenue, en faisant une distinction entre les règlements datant d'avant et d'après le 1^{er} juillet 2022.

Pour les règlements postérieurs au 1^{er} juillet 2022 : possible sanction d'inexistence des parties communes spéciales, à jouissance privative ou des lots transitoires.

La loi ELAN a complété la loi du 10 juillet 1965 en y insérant plusieurs articles. L'objectif général du législateur était d'améliorer la sécurité juridique en clarifiant certaines dispositions du règlement de copropriété sur trois points particuliers : les parties communes spéciales (A), les parties communes à jouissance privative (B), et les lots transitoires (C).



A – Les parties communes spéciales

Aux termes de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public :

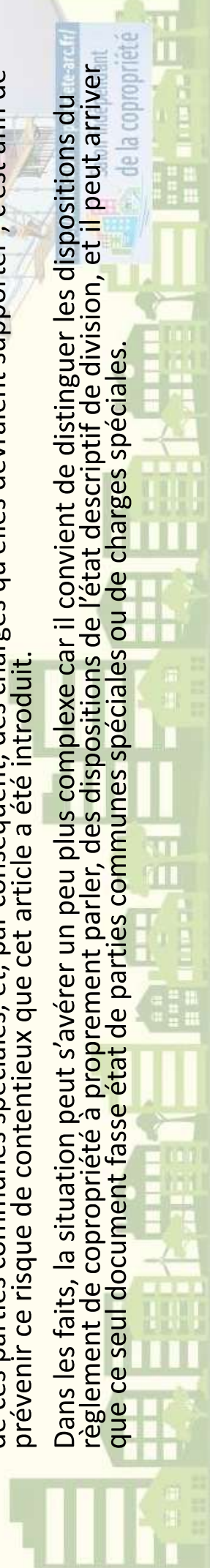
- « Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »
- La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.
- Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

L'existence de parties communes spéciales à certains copropriétaires établit une propriété indivise étrangère aux autres copropriétaires, qui, eux, n'ont aucun droit de propriété indivis sur les parties d'immeubles concernées.

En principe, et sous certaines réserves, seuls les copropriétaires ayant des droits indivis sur ces parties peuvent voter en assemblée spéciale.

En pratique, il est très courant de se retrouver face à des règlements de copropriété qui établissent des charges communes spéciales sans toutefois que soient clairement identifiées des parties communes spéciales correspondantes, ce qui peut être source de contestation, car on peut alors s'interroger sur l'étendue précise de ces parties communes spéciales, et, par conséquent, des charges qu'elles devraient supporter ; c'est afin de prévenir ce risque de contentieux que cet article a été introduit.

Dans les faits, la situation peut s'avérer un peu plus complexe car il convient de distinguer les dispositions du règlement de copropriété à proprement parler, des dispositions de l'état descriptif de division, et il peut arriver que ce seul document fasse état de parties communes spéciales ou de charges spéciales.



B – Les parties communes à jouissance privée

Aux termes de l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public :

- « *Les parties communes à jouissance privée sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.*
- *Le droit de jouissance privée est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privée d'un lot.*
- *Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privée supporte. »*

En pratique, les parties communes à jouissance privée correspondent le plus souvent à des balcons, terrasses ou jardins.

Il est fréquent que ces parties communes à jouissance privée soient uniquement mentionnées dans l'état descriptif de division, et non dans le RCP. Idem pour les parties communes spéciales.

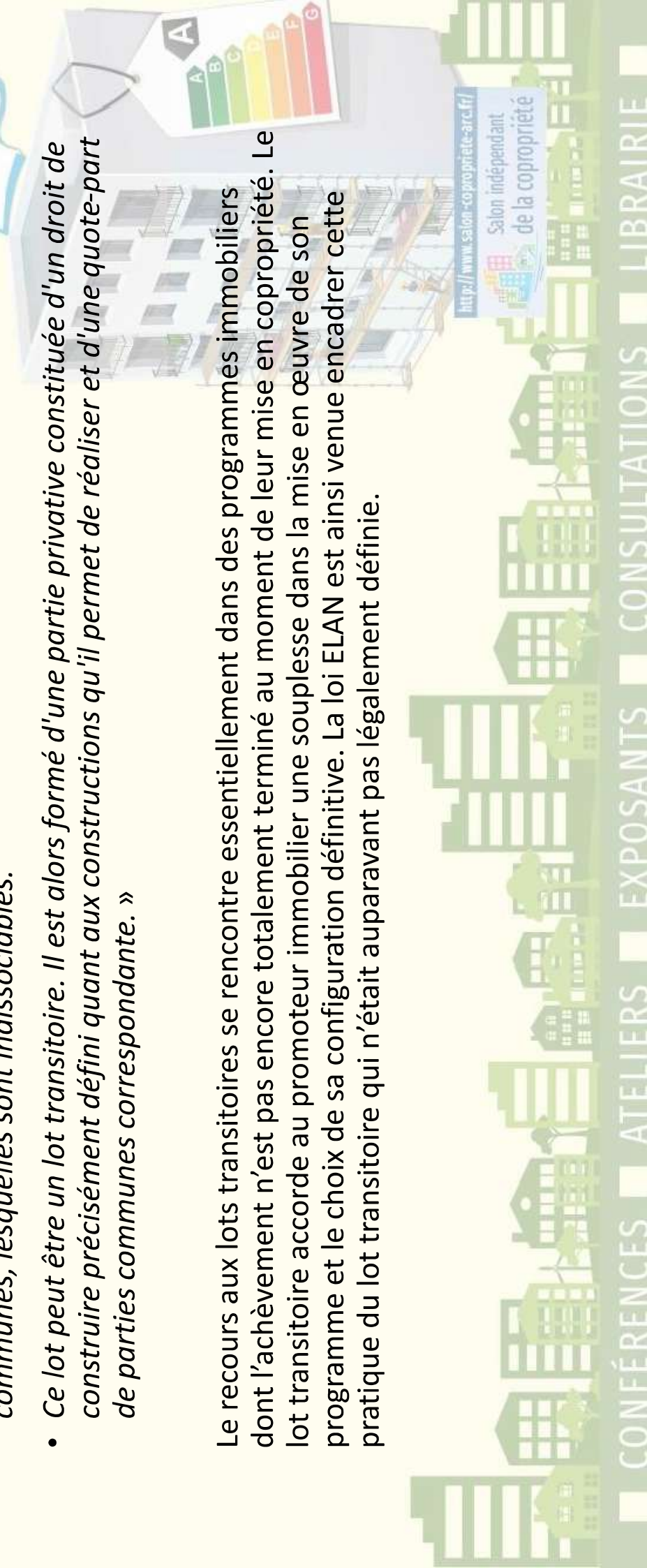


C – Les lots transitoires

Aux termes de l'article 1er I, alinéas 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public :

- « *Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.*
- *Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.* »

Le recours aux lots transitoires se rencontre essentiellement dans des programmes immobiliers dont l'achèvement n'est pas encore totalement terminé au moment de leur mise en copropriété. Le lot transitoire accorde au promoteur immobilier une souplesse dans la mise en œuvre de son programme et le choix de sa configuration définitive. La loi ELAN est ainsi venue encadrer cette pratique du lot transitoire qui n'était auparavant pas légalement définie.



La mise en conformité des règlements de copropriété antérieurs au 1^{er} juillet 2022 peut présenter un intérêt quand il s'agit de réaliser des travaux conséquents, en présence de plusieurs bâtiments, avec des charges spéciales auxquelles peuvent ne pas correspondre de parties communes spéciales.

Le juge a ainsi pu rejeter d'appliquer une clause de répartition de charges spéciales par bâtiment compte tenu du fait qu'elle n'était pas accompagnée de la définition des parties communes spéciales. Attention donc en cas de travaux de type ravalement, ITE, etc.

Quelles sont à présent les différentes étapes à suivre si vous souhaitez aller au terme de cette procédure d'adaptation ou de mise en conformité ?



III/ Les formes et la procédure d'adaptation du règlement de copropriété

Procédure en quatre étapes :

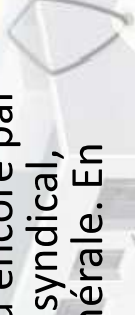
1 – La réalisation d'un audit du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs

Tout commence par la réalisation d'un audit minutieux des clauses du règlement de copropriété. Cet audit peut être réalisé en pratique par un avocat, un notaire, un juriste spécialisé, ou encore par un géomètre. La décision de faire réaliser cet audit peut être décidée par le seul conseil syndical, conformément à l'article 27 du décret du 17 mars 1967, ou être votée en assemblée générale. En aucun cas le syndic ne peut décider seul de cette dépense.

• 2 – Sur la base des préconisations de l'audit, la décision de faire réaliser un projet de modificatif par l'assemblée générale

Une fois l'audit réalisé, celui-ci est à présenter en assemblée générale. L'assemblée générale devra alors décider, le cas échéant, de faire réaliser un projet d'acte modificatif au règlement de copropriété afin de procéder aux adaptations et mises en conformité préconisées par le rapport d'audit.

La décision de faire réaliser ce projet est soumise à un vote à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans tenir compte des abstentions (article 24). L'établissement d'un tel projet peut représenter une somme conséquente, représentant souvent plusieurs milliers d'euros. Selon les cas, le recours à un géomètre peut également être vivement conseillé, notamment s'il s'agit de refaire des grilles de charges.



III/ Les formes et la procédure d'adaptation du règlement de copropriété

3 – L’approbation du projet de modificatif par l’assemblée générale des copropriétaires

- Une fois le projet de modificatif au règlement de copropriété établi, celui-ci doit être approuvé en assemblée générale. Les majorités requises pour ce vote diffèrent selon l'étendue des modifications envisagées (un vote à la majorité simple de l'article 24 comme l'unanimité peuvent être requis).

4 – La publication du modificatif au règlement de copropriété

- En définitive, il est indispensable que l'assemblée générale des copropriétaires mandate le syndic afin qu'il fasse procéder à la publication de ce modificatif au règlement de copropriété auprès du service de la publicité foncière compétent, par l'intermédiaire d'un notaire, et ce afin d'assurer son opposabilité aux futurs copropriétaires, conformément à l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965.



<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>

Salon indépendant
de la copropriété



■ CONFÉRENCES ■ ATELIERS ■

EXPOSANTS ■

CONSULTATIONS ■

LIBRAIRIE



<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>

Salon indépendant
de la copropriété



■ CONFÉRENCES ■ ATELIERS ■ EXPOSANTS ■ CONSULTATIONS ■ LIBRAIRIE

MERCI DE VOTRE ATTENTION

**POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR VOS DROITS ET SUR NOS ACTIONS,
VISITEZ NOTRE SITE INTERNET: www.arc-copro.fr**



CONFÉRENCES

ATELIERS

EXPOSANTS

CONSULTATIONS

LIBRAIRIE