



Adaptation et mise en conformité du

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

*Quelles
obligations ?*

*Quel
intérêt ?*



Quelle procédure ?

1

Qu'est-ce que l'adaptation du règlement de copropriété ?

L'adaptation des règlements de copropriété consiste à mettre ces derniers en conformité avec les dernières évolutions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, qui ont fait l'objet de nombreuses réformes depuis leur promulgation.

Aujourd'hui, de nombreux règlements de copropriété comportent ainsi des clauses obsolètes ou contraires à certaines dispositions d'ordre public, qui n'en demeurent pas moins applicables tant qu'elles n'ont pas été supprimées ou réputées non-écrites par le juge ou l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette procédure d'adaptation a été mise en place par le législateur pour la première fois aux termes d'une loi dite « SRU » en date du 13 décembre 2000.

L'adaptation des règlements de copropriété est désormais prévue par l'article 24 (II, f) de la loi du 10 juillet 1965.



2

Qu'est-ce que la mise en conformité du règlement de copropriété ?

A – Suite à la loi ELAN

L'obligation de « mise en conformité » du règlement de copropriété, instituée par la loi dite « ELAN » du 23 novembre 2018, consiste aussi en une adaptation du règlement de copropriété, mais axée sur certains points particuliers et sensibles : les parties communes spéciales, les parties communes à jouissance privative, et les lots transitoires.

Cette procédure était ainsi obligatoire pour tous les règlements qui n'étaient pas en conformité avec les dispositions des articles 1^{er}, 6-2, 6-3, et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, dans leur rédaction issue de la loi ELAN.

B – Suite à la loi 3DS

Cette obligation a été en bonne partie atténuée par la loi dite « 3DS » en date du 21 février 2022.

Cette loi a distingué les règlements de copropriété datant d'avant le 1^{er} juillet 2022, pour lesquels l'obligation de mise en conformité est devenue incitative, des règlements postérieurs au 1^{er} juillet 2022, pour lesquels cette mise en conformité est impérative, sous peine d'inexistence de ces parties communes spéciales, parties communes à jouissance privative, ou lot transitoire.



Quel intérêt de réaliser cette mise en conformité pour les règlements antérieurs au 1^{er} juillet 2022 ?

Il est fréquent que des règlements de copropriété fassent état de charges communes spéciales sans définir précisément à quelles parties communes spéciales elles se rapportent, ou inversement, qu'il soit fait état de parties communes spéciales sans charges communes spéciales correspondantes, ce qui peut être source de contestations et de litiges, notamment dans le cadre de la répartition de dépenses de travaux.

Pour rappel, les parties communes spéciales sont celles qui appartiennent à certains copropriétaires uniquement, par opposition aux parties communes générales qui appartiennent à l'ensemble des copropriétaires (cf. article 4 de la loi du 10 juillet 1965).

De façon corrélatrice, les charges communes spéciales sont celles incombant à certains copropriétaires uniquement, et non à tous.

Des contestations peuvent aussi s'élever concernant la propriété et la jouissance de balcons ou de terrasses, dont la qualification de partie commune, partie privative ou partie commune à jouissance privative, ne ressort pas toujours clairement des règlements de copropriété, ce qui, là encore, peut occasionner des litiges récurrents au sein de la copropriété...

A – Parties communes spéciales

Le législateur impose désormais que les parties communes spéciales soient toujours accompagnées de charges communes spéciales, et que ces parties communes spéciales soient expressément mentionnées dans le règlement de copropriété.

B – Parties communes à jouissance exclusive

Le législateur a aussi imposé qu'il soit fait une mention expresse des parties communes à jouissance privative aux termes du règlement de copropriété, et que les charges y-afférentes soient précisées.

C – Lots transitoires

Enfin, s'agissant des lots transitoires, hypothèse moins courante en pratique, qui désigne le cas d'un lot non encore édifié, il est désormais prévu que ce lot est formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions à réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondantes. De même, la création et la consistance du lot transitoire doivent être clairement mentionnées dans le règlement de copropriété.

4

Quelle procédure à suivre pour réaliser une adaptation du règlement de copropriété ?

A – Réalisation d'un audit du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs

Un audit des clauses du règlement de copropriété, par un avocat, un notaire, un juriste spécialisé, ou encore par un géomètre, est nécessaire. La décision de faire réaliser cet audit peut être adoptée par le seul conseil syndical, conformément à l'article 27 du décret du 17 mars 1967, ou être votée en assemblée générale.

Par l'intermédiaire de notre association, il est également possible de faire réaliser un audit ainsi qu'un projet de modificatif de votre règlement de copropriété. Le coût de cette prestation, confiée à une avocate référencée, n'est pas compris dans votre adhésion. N'hésitez pas à nous contacter pour avoir plus d'informations à ce sujet.

B – Décision par l'assemblée générale de faire réaliser un projet de modificatif au règlement

L'assemblée générale doit ensuite décider de faire réaliser un projet d'acte modificatif au règlement de copropriété afin de procéder effectivement aux adaptations et mises en conformité préconisées par le rapport d'audit.



L'établissement de ce projet peut représenter plusieurs milliers d'euros d'honoraires. Selon les cas, le recours à un géomètre peut également être vivement conseillé, notamment s'il s'agit de refaire des grilles de charges. Le vote d'un budget particulier sera alors nécessaire.

C – Approbation du projet de modificatif par l'assemblée générale

Le projet de modificatif au règlement de copropriété doit être approuvé en assemblée générale. Les majorités requises pour ce vote diffèrent selon l'étendue des modifications envisagées.

S'il s'agit à proprement parler, et exclusivement, d'une adaptation du règlement de copropriété, la décision est prise à la majorité simple des copropriétaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, sans tenir compte des abstentions.

Si les modifications dépassent la simple adaptation du règlement de copropriété, un vote à une majorité plus exigeante sera nécessaire.

D – Publication du modificatif au règlement de copropriété

Au cours de l'assemblée générale approuvant le modificatif au règlement de copropriété, le syndic doit être mandaté afin qu'il fasse procéder à sa publication auprès du service de la publicité foncière compétent, par l'intermédiaire d'un notaire, et ce afin d'assurer son opposabilité aux futurs copropriétaires.