

Le règlement de copropriété

FORMATION ARC/ MARIE BRÛLON, JURISTE

JEUDI 7 JUILLET 2022

PLAN

Généralités

- Définition
- Caractère juridique et source légale
- L'état descriptif de division
- Les autres actes de l'encadrement juridique de l'immeuble

Clauses standard

- Distinction du Commun et du Privatif
- Destination, jouissance
- Le cas particulier des parkings et des commerces
- Nature et répartition des charges
- Administration de la résidence et le bien vivre ensemble
- Cas particuliers des servitudes

Les nouveautés législatives (loi ELAN, loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification dite 3DS) et la mise à jour du RCP

Un contrat avec beaucoup d'éléments imposés

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

Caractère conventionnel (contractuel)

- ... par **acceptation dans l'acte notarié d'achat du lot**, il s'impose de plein droit aux copropriétaires lors de l'acquisition d'un lot à condition d'être publié au service de la publicité foncière
- ... et il doit satisfaire aux **dispositions d'ordre public** contenues dans la loi (les clauses contraires à la loi sont nulles)

art. 8 de la loi du 10 juillet 1965: [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.](#)

[Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.](#)

Caractère obligatoire... mais pas de sanctions en cas d'absence

Indispensable dans les faits

Les autres actes qui peuvent régir l'immeuble

- le règlement de copropriété ne s'applique qu'en copropriété,
donc pas dans une ASL association syndicale libre de propriétaires,
ni dans une AFUL, association foncière urbaine libre,
ni dans une mono-propriété, même d'habitat collectif

- quand la copropriété est incluse dans un ensemble immobilier plus vaste, le règlement de copropriété va intégrer les dispositions applicables à l'ensemble plus grand dans lequel elle s'insère:

Cahier des charges de lotissement

Statuts d'ASL

Union de syndicats de copropriété....

Principales dispositions d'ordre public applicables au RCP (loi du 10 juillet 1965)

- Art. 9 : **Libre jouissance des parties communes et privatives** ... à condition de ...
- Art. 10 : **Participation aux charges** de chaque copropriétaire:
 - **critère d'utilité** pour les services collectifs et les équipements communs,
 - **valeur relative du lot privatif** pour les charges communes de conservation et d'administration de l'immeuble
- Art. 11 et art. 12 : Conditions dans lesquelles la répartition des charges peut-être modifiée (unanimité sauf exceptions)
- Art. 14 : Le SDC a pour objet la **conservation et l'amélioration de l'immeuble** et **l'administration des parties communes**
- Art. 17 : Rôles respectifs des organes de la copropriété: *Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.*
- Art. 18 : Obligations / mission du syndic
- Assemblées générales (fréquence, compétence, convocation, tenue, majorités, notification, contestation, ...)
- Gestion financière (appels de charges)

RCP et EDD

Force juridique : le RCP s'impose à tous

- Aux copropriétaires
- Aux locataires (jurisprudence)
- Au syndic

Cas particulier : l'état descriptif de division (EDD)

- Document obligatoire, antérieur à la promulgation de la loi de 1965 (décret du 4 janvier 1955)
- Sert de base à l'établissement des taxes foncières et taxes d'habitation individuelles
- Deux cas de figure
 - Si intégré au contrat par une clause expresse dans le RCP, il hérite de la même force que ce dernier
 - Si annexé au RCP, il n'en aura pas la valeur contractuelle, et ne pourra donc en pallier les manquements. Valeur fiscale uniquement.

En cas de contradiction, c'est le RCP qui prime

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Qu'il soit intégré ou non au RCP, l'EDD est obligatoire (il complète et individualise le cadastre POUR UN IMMEUBLE COLLECTIF).

Identification de l'immeuble : adresse et parcelle(s) cadastrale(s)

Division de l'immeuble en fractions ou lots

- Catégorisation : lot principal (appartement, commerce, bureau, ...) vs lot secondaire (cave, parking, greniers, chambres de service, ...)
- Description succincte (nombre pièces)
- Situation géographique (bâtiment, escalier, étage/niveau, emplacement)
- **Quote-part de propriété des parties communes (= nombre de voix attaché lors des votes en assemblée)**
- Numérotation du lot (série unique à partir de l'unité)
- Tableau récapitulatif

Pas de valeur contractuelle, sauf si inséré dans le RCP.

Un exemple d'état descriptif de division

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble désigné ci-dessous fait l'objet de 95 lots, numérotés de 1 à 95.

La désignation des lots comprend pour chacun d'eux:

- **indication des parties privatives** réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire
- **quote-part indivise des parties communes générales** exprimées en cent-millièmes.(ces parties sont définies dans le RCP)

N° de lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Désignation des lots	Quote-part de copropriété générale en 10.000èmes
1	Unique	Sans	Rez-de-chaussée	A gauche en façade de la cage A, un local commercial portant le N°1.	165

Tous les copropriétaires forment ensemble le syndicat des copropriétaires

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1° - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967, pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS PAUL ELUARD

Répartition de la propriété

Cette répartition est prévue soit géographiquement, (certains bâtiments) soit par nature de l'élément de l'immeuble considéré, soit par combinaison des deux systèmes.

Répartition géographique:

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de L'IMMEUBLE,
- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulation pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants,

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.

Répartition de la propriété par nature d'élément

Distinction **parties communes** (PC) et **parties privatives** (PP)

- Liste énumérative : sol, voies d'accès, le gros œuvre, toiture, etc...

Distinction **équipements** communs (ascenseur, VMC, interphone) et équipements privatifs

Les **services collectifs** (chauffage, eau chaude, climatisation)

Le RCP détermine librement les PC et PP (exemples : radiateurs et robinets d'arrêt, planchers, canalisations traversant les PP, toitures et terrasses bâtiments, fenêtres, cloisons intérieures...)

A quoi ça sert tout ça?

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

Silence ou contradiction du règlement : recours à la loi (art. 3) et la jurisprudence

- exemple : si silence sur la nature de l'étanchéité des balcons, les fenêtres, les gardes corps...

Destination de l'immeuble/Destination du lot

Destination = usage pour le lot ou standing pour l'immeuble

Destination de l'immeuble

- **Fonction / fonction principale** : habitation, commerces, bureaux, ... à titre exclusif, à titre principal,
- **Caractère** de l'immeuble : habitation bourgeoise, de (grand) standing,
- **Situation** géographique : zone résidentielle, commerciale.
- La destination légitime une éventuelle restriction des droits des copropriétaires

Destination des Parties Privatives

- Lots principaux : habitation stricte, commerce (restriction sur le type, l'étage), bureau, usage mixte
...
- Lots secondaires (caves, greniers, parkings, chambres de services)
- La destination imposée / tolérée des PP ne peut pas être en contradiction avec la destination de l'immeuble ou des règles légales

Destination des PC (local vélo, loge, voie de circulation, espaces verts, ...)

Exemple de clause de destination de l'immeuble

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

L'ensemble immobilier est destiné à usage principal d'habitation.

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. Les logements resteront destinés exclusivement à l'habitation.

Cependant, les professions libérales sont admises dans les lots à usage d'habitation, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires au syndicat de copropriété, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de supporter les charges supplémentaires qu'elles génèrent.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Commerces, locations touristiques...

Le règlement de copropriété peut autoriser de manière plus ou moins large l'exercice d'activité commerciale dans un ou tous les lots de la copropriété.

- Certaines activités peuvent être interdites (poissonneries, restaurant...)
- Ou bien seules certaines activités peuvent être autorisées.
- Mais comme pour tout lot : obligation de ne pas causer de « trouble de jouissance »

Si le règlement de copropriété n'autorise pas les activités commerciales et que la destination de l'immeuble est uniquement d'habitation :

- Le syndicat des copropriétaires peut faire cesser ce trouble dans un délai de 5 ans à compter du changement de l'affectation qui est devenue commerciale. En absence d'accord amiable, il ne reste que la voie judiciaire.
- A défaut d'engager une action judiciaire pendant ce délai, ce changement est acquis au propriétaire du lot.
- Adaptation du règlement de copropriété à cette nouvelle situation
 - ✓ à la demande du copropriétaire concerné
 - ✓ ou à l'initiative du syndic et de l'assemblée générale.

Commerces et charges

- ❑ Modification du règlement de copropriété : modifications de l'affectation des lots qui ont bénéficié de ces changements et régularisation des charges.

Le changement d'affectation d'un lot ne change pas sa participation au niveau des charges communes générales mais peut conduire à une modification des charges liées aux services et équipements : charges calculées en fonction de l'utilité objective et pas en fonction de l'utilisation effective.

Que faire quand les commerces ne participent pas aux charges d'entretien de toiture et des murs de structures ; ils sont seuls responsables de leur devanture et vitrine?

Parkings

- droit privatif de jouissance d'une parcelle de terrain, partie commune, ou propriété privative.

Problème de rédaction quand dans le RCP on est propriétaire de la place de parking.

- Destination de la place de parking : pour garage ou stockage?
- Rénovation des parkings ?
- Le boxage des places de parking : est ce un droit?

Clauses restreignant l'usage du lot de copropriété

Restriction du droit de jouissance des copropriétaires => **PRUDENCE**

Clauses licites

- Interdiction / restriction exercice de tout(e)s professions ou commerces dans un immeuble d'habitation bourgeoise
- Interdiction exercice d'activités bruyantes ou (mal)odorantes
- Interdiction de nuisances sonores
- Interdiction de détention de chiens de première catégorie (chiens d'attaque)

Clauses illicites

- Imposition d'une activité déterminée dans un local professionnel
- Clauses de non-concurrence entre commerçants
- Soumission de professions énumérées à l'autorisation de l'assemblée alors que des professions présentant les mêmes caractéristiques en ont été exonérées
- Interdiction d'instruments de musique ou de chant
- Interdiction de détention d'animaux (sauf certains chiens)

Quote-part de propriété et de charges

Quote-part (tantièmes) de propriété des PC associée à chaque lot

- A chaque PP (lot) est associée une quote-part (exprimée sous forme d'une certaine quantité de millièmes, dix-millièmes ou cent-millièmes)
- Sauf disposition contraire du RCP, ces tantièmes sont basés sur la **valeur relative du lot**, au jour de la mise en copropriété (art. 5)
- Cette valeur est définie sur des critères la consistance, de la superficie et de la situation des lots
- Le nombre de tantièmes représente le **nombre de voix conféré au propriétaire du lot lors des votes en assemblée**
- Il est également utilisé pour la répartition de produits générés par la vente de PC (ex : loge gardien) ou l'exploitation de PC (ex : antennes relais)
- Grille de charges communes générales et la reprise de l'EDD

Tantièmes (millièmes, ...) de charges associés à chaque lot

- Utilisés pour la répartition des charges de la copropriété (cf. détail ci-après)

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

1°/ - DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Ce sont les charges afférentes à la conservation, l'entretien, l'éventuel remplacement de biens et équipements communs à tous les lots constituant les parties communes générales, ainsi que les frais relatifs aux services communs, taxes et impôts.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Clauses litigieuses

Utilisation d'une grille de charges communes spéciales à certains lots non fondée sur l'existence d'une PCS

Clauses illégales

- Répartition selon une clé incohérente avec la classification de la PC correspondante (ex : répartir sur les tantièmes généraux les charges de ravalement d'un bâtiment constitutif d'une PCS)
- Charges sur PC considérées comme charges privatives
- Exonération boutiques RDC des frais de ravalement
- Exonération des locaux du RDC de la participation à l'entretien de l'escalier, considéré par ailleurs comme une PCG
- Exonération des parkings souterrains des frais de ravalement ou d'étanchéité de la toiture

Autres clauses fréquentes

Charges individuelles

- Clause pénale (en cas de non respect d'une obligation prévue au RCP)
- Clause d'aggravation des charges (préjudice reconnu par le juge)

Cadre de vie, destination de l'immeuble

- Autorisation donnée au syndic d'enlever les objets déposés dans les PC
- Interdiction stationnement sur les allées communes
- Encombrement des balcons et linge aux fenêtres (harmonie de l'immeuble)
- Animaux tenus en laisse
- Pelouse interdite
- Plaque ou enseigne
- Potager interdit, taille des haies, arbustes

L'art de « vivre ensemble »

DEUXIEME PARTIE **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

Autres clauses possibles

Fonctionnement de la copropriété

- Règles d'organisation et de fonctionnement du conseil syndical
- Organisation et fonctionnement des assemblées générales de copropriétaires : le règlement ne pourra apporter de précisions que sur des points particuliers en respectant les minima fixés par la loi, tels que le délai de convocation supérieur aux délais légaux, nombre de scrutateurs,
- Libre accès aux parties privatives pour certaines interventions (relevé compteurs, désinsectisation, ...)
- Procédure de recouvrement des impayés

MISE EN CONFORMITE DU RCP: loi ELAN

Loi ELAN du 23 novembre 2018

Cette loi a modifié des articles de la loi du 10 juillet 1965 :

- Article 1^{er} : création de la définition du lot transitoire *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.*
- Création d'un article 1-1 : date d'application du RCP « *premier transfert de propriété d'un lot pour un immeuble déjà bâti* » ou « *Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.* »
- Article 3 : définitions complémentaires de parties communes: tout élément incorporé dans les parties communes, le droit d'affichage sur les parties communes et le droit de construire afférent aux parties communes.

Très important :

- Création d'un article 6-2 : parties communes spéciales obligatoirement rattachées à des charges spéciales : **mise à jour du RCP dans un délai de 3 ans, expiré le 23/11/2021.**
- Création d'un article 6-3 : « *Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot* » : **mise à jour du RCP dans un délai de 3 ans expiré le 23/11/2021 .**
- Création d'un article 6-4 : « *L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.* » **partiellement abrogé depuis la loi 3DS du 21 février 2022**

Mise en conformité: la loi 3DS du 21 février 2022

Les règlements de copropriété n'ont été que très partiellement mis en conformité à la suite de la loi ELAN car les professionnels ne se sont pas immédiatement saisis du sujet et le délai de 3 ans imparti par la loi s'est achevé avec la crise du Covid 19.

La loi 3DS a donc maintenu l'obligation de mettre à l'ordre du jour la question de la mise en conformité du RCP sur les questions de définition du lot transitoire et des parties communes spéciales ou à jouissance privative, mais supprimé la sanction de leur « inexistence » à défaut de mention au RCP pour les règlements élaborés avant le 25 novembre 2018.

La majorité de vote est celle de l'article 24 de la loi du 10/07/1965: présents, représentés et VPC

Pour les immeubles mis en copropriété à compter du 1^{er} juillet 2022, l'obligation de conformité est applicable dès la rédaction du RCP.

Modification d'un RCP antérieur à la loi du 10/07/1965

Clauses contraires à la loi de 1965:

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ayant réputé non écrites toutes clauses contraires aux dispositions impératives de la loi et à celles, corrélatives, du décret du 17 mars 1967, ces dispositions sont applicables de plein droit aux règlements antérieurs, nonobstant ces clauses et sans qu'il soit nécessaire d'en demander la nullité.

Le syndic ne les applique donc pas. Ex : délai de convocation AG, pas de conseil syndical...

Les clauses d'adaptation peuvent être votées à la majorité de l'article 24 : *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*

Si ces clauses sont des modifications, elles sont votées à la même majorité que pour une modification d'un RCP postérieur à 1965 (article 26: 2/3 des voix et la majorité des membres du syndicat avec passerelle possible vers un 2è vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires).

Grilles de répartition des charges illégales : leur modifications doivent être votées à l'unanimité.

Si cette majorité est impossible à atteindre : un vote à une majorité moindre est possible mais risque de nullité dans les deux mois qui suivent la notification du procès verbal de l'assemblée générale.

Effet seulement pour l'avenir

Modification d'un RCP postérieur à la loi du 10/07/1965

Compétence de l'assemblée générale qui doit voter la modification proposée et l'avenant au RCP

Majorités :

- Unanimité si modification des charges ou des modalités de jouissance des parties privatives
- Article 26 : double majorité pour toute modification concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes (2/3 des tantièmes+ majorité des membres. En cas de refus, si 1/3 des tantièmes et majorité des présents ont voté pour la modification, 2^e vote à la majorité des tantièmes.)
- Si cette modification est la conséquence d'une autre décision, cette modification se vote à la même majorité : installation d'un ascenseur, autorisation de boxer des parkings, autorisation de poser des pare vues...

Publication obligatoire au service foncier pour être opposable aux nouveaux copropriétaires

Intervention d'un géomètre ou/et d'un notaire

Modification sur demande d'un copropriétaire ou sur ordre du juge

Modification à la demande d'un copropriétaire :

- Qui souhaite réaliser des travaux ou changer l'organisation de son lot (division, réunion de lots)
- Qui souhaite régulariser le changement d'affectation de lot ou son descriptif dans l'EDD : le notaire ne peut vendre que ce qui est inscrit dans l'EDD.

C'est ce copropriétaire qui doit prendre en charge les frais relatifs à cette modification

Modification suite à l'intervention d'un juge quand une grille de répartition des charges est illégale :

- Copropriétaire qui refuse de payer ses charges pour ce motif : si le SDC engage une action judiciaire du syndicat des copropriétaires pour obtenir le règlement des charges : le juge ne pourra appliquer une grille illégale.
- Résolution modifiant la grille est rejetée par l'assemblée générale : action contre cette décision.

Conseils pour modifier le RCP

La Commission relative à la copropriété répertorie les formalités à suivre lors de la procédure d'adaptation. Il est recommandé au syndic :

- de ne pas précipiter la modification du règlement, en réunissant plusieurs assemblées générales à cette fin ;
- de mettre en place une concertation avec le conseil syndical ;
- d'inscrire à l'ordre du jour des assemblées générales la question de l'opportunité de procéder aux adaptations, et l'autorisation pour engager les dépenses nécessaires, comportant un échéancier des appels de fonds ;
- de demander aux copropriétaires de se prononcer sur les modifications pour chaque division du règlement, si celui-ci a fait l'objet de nombreux changements, et non dans sa globalité ;
- de se prémunir contre toute action en nullité de l'assemblée générale ayant approuvé l'adaptation, en notifiant le procès-verbal dans le délai de 2 mois, dans les formes prescrites ;
- de déposer, avec l'autorisation de l'assemblée, le règlement « toiletté » au rang des minutes d'un notaire, et copie authentique au fichier immobilier.

Recomm. Comm. copr. N°23, 21 mai 2003

Merci de votre attention!

Le support sera disponible sur arc-copro.fr, onglet Formations, à la date indiquée pour la formation.