



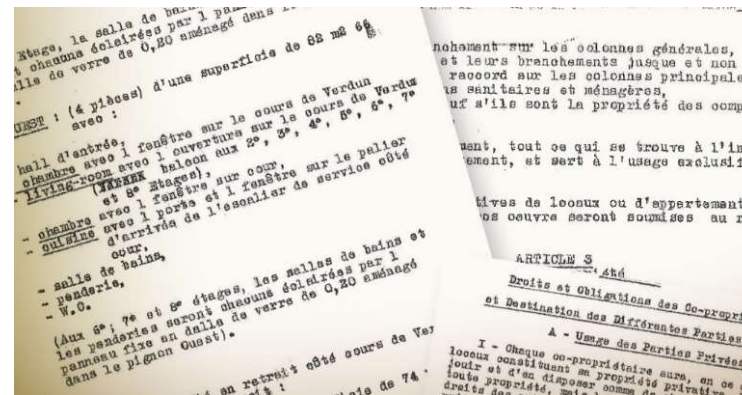
ORCOD LOCHÈRES

La maîtrise d'ouvrage
la ville de Sarcelles

L'opérateur de la mission de
redressement ARC



LE REGLEMENT DE COPROPRIETE



Contenu, effets, adaptations et modifications

Sommaire :

Partie 1 : Définir le règlement de copropriété (RCP)

Partie 2 : Le contenu du RCP

Partie 3 : Les effets du RCP

Partie 4 : La mise à jour ou modification du RCP

Partie 1 : Définir le règlement de copropriété (RCP)

Le règlement de copropriété : qu'est-ce que c'est ?

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

C'est un document obligatoire... mais pas de sanction en cas d'absence

C'est un contrat indispensable dans les faits : il permet d'appréhender la copropriété

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

- Le respect de l'ordre public et des bonnes mœurs.
- Le respect des dispositions impératives de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Distinguer le règlement de copropriété
des autres documents qui peuvent régir l'immeuble.

L'état descriptif de division (EDD):

- Il contient une description des lots
- Il n'a pas de valeur contractuelle : il est établi pour les besoins de la publicité foncière, sauf si le règlement de copropriété l'incorpore expressément

En cas de **contradiction** entre le règlement et l'état descriptif de division: c'est le Règlement qui prime car c'est lui qui exprime le contrat entre les copropriétaires !

Un exemple d'état descriptif de division

<u>LOT n° 95</u> : <i>WUÛE</i> Un studio type I du plan. Et les trois cent quatre vingt/vingt millièmes des parties communes générales, ci,.....	380/20.000
<u>LOT n° 96</u> : <i>CHARDON</i> deux pièces type 2 du plan. Et les six cent soixante dix/vingt millièmes des parties communes générales, ci,.....	670/20.000
<u>LOT n° 97</u> : <i>Le Védicte</i> Un studio type 3 du plan. Et les quatre cent trente/vingt millièmes des parties communes générales, ci,.....	430/20.000
<u>LOT n° 98</u> : <i>Jenny</i> Un studio type 4 du plan. Et les trois cent soixante dix/vingt millièmes des parties communes générales, ci,.....	370/20.000

Le règlement de copropriété : ce n'est pas un état descriptif de division en volumes (EDDV)

Il permet d'isoler des fractions issues de la division et de les soumettre à des régimes juridiques différents.

La copropriété peut être incluse dans un ensemble immobilier en volumes.

• Principes de délimitation entre les volumes :

Limites verticales :

La limite de propriété entre un volume bâti et un espace non bâti est le nu du mur extérieur du volume bâti. Le mur appartient entièrement au volume bâti.

Entre deux volumes bâtis, la limite de propriété est l'axe des murs séparant les deux volumes.

Volume n° 2

Le Volume immobilier résultant de la somme des 7 volumes partiels (de 2-a à 2-g) dont chacun est défini comme suit :

Base (2-a) de 4 m² environ localisée sur les plans n° 2 à 8 dressés par le Cabinet TARTACEDE-BOLLAERT, Géomètres-Experts DPLG Associés, 29, rue de la Fontaine au Roi - 75011 PARIS d'après les plans fournis par VALODE & PISTRE – Architectes – 115, rue du Bac – 75007 PARIS et annexés au présent descriptif entre les cotes -1,80 m env. NGF et 31,11 m env. NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative).

Le règlement de copropriété : ce ne sont pas des statuts d'ASL

La copropriété peut faire partie d'un ensemble plus grand.

Une association syndicale libre (ASL) par exemple peut être amenée à gérer des biens ou équipements communs.

Les statuts d'ASL sont un document contractuel dans lequel sont regroupées ses règles de fonctionnement.

Les copropriétaires pris individuellement sont tous adhérents à l'association du fait même de leur acquisition.

Le RCP peut inclure les statuts d'ASL ou ils peuvent être remis en même temps que les documents de la copropriété.

Le Règlement de copropriété: ce n'est pas un acte de servitude, même s'il peut en contenir.

La servitude est une charge imposée sur un immeuble qualifié de « fond servant » pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appelé « fond dominant ».

Servitude de cour commune

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de cour commune. Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant.

Cette servitude consiste en une prohibition de bâtir en élévation et est destinée à assurer ultérieurement l'existence d'un prospect minimum, entre l'immeuble à construire et celui existant sur le terrain BQ 223.

Son emprise est figurée en bleu ciel sur le plan établi par Daniel LEGRAND, géomètre-expert ci-après annexé (Annexe n°8) approuvé par les parties et étant délimitée par les points suivants :

- A1, A2, X1 et X2 permettant l'accès au sous-sol du futur bâtiment
- A3, A4, X3 et X4 permettant l'implantation de deux terrasses/perrons et jardinières du futur bâtiment.

Il sera interdit de construire sur l'emprise de cette servitude.

Elle devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombrée et aucun véhicule ne devra y stationner sous réserve de travaux.

Elle ne pourra être ni obstruée ni fermée par un portail d'accès, sauf concernant le portail installé entre les points A2 et X1 du plan permettant l'accès au sous-sol.

Les frais de réalisation de cette cour commune seront à la charge du fonds servant.

Partie 2 : Le contenu du règlement de copropriété (RCP)

- I. Les clauses obligatoires
- II. Les aménagements possibles du règlement de copropriété
- III. A vous de jouer : LE QUIZ !

Le contenu du règlement de copropriété

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 :

« I. - 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.*

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. »

(...)

I. Les clauses obligatoires

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.

Le règlement de copropriété est un titre de propriété.

CECI rappelé, les biens immobiliers objet des présentes appartiennent au REQUERANT, par suite des acquisitions suivantes, savoir :

Parcelles AO 1138, 1139, 1140, 1142 (issues de la parcelle cadastrée section AO 718) et lots 3 à 14, 18 à 31, 34 à 44 formant 37 des 44 lots de la copropriété (hôtel particulier familial) sise à HOUILLES (Yvelines), 2 rue Emile Combes, cadastrée section AO n°1143 à 1149 (issues de la parcelle cadastrée section AO n°719)

De Monsieur Guy Julien MARQUE-PUCHEU, Retraité, et Madame Michèle Janine Perette BARRET, Sans profession, son épouse, demeurant ensemble à HOUILLES (Yvelines) 19 Rue Blaise Pascal.

2°) La répartition de la propriété (parties communes/parties privatives)

Cette répartition est prévue :

- soit géographiquement (certains bâtiments ou liste énumérative : sol, voies d'accès, appartement, cave ...)
- soit par nature de l'élément de l'immeuble considéré (distinction des équipements communs /équipements privatifs : exemple : radiateurs et robinets d'arrêts, chauffage, ascenseur...)
- Soit par la combinaison des deux systèmes (Exemple : les WC à l'intérieur des appartements sont privatifs /les WC sur le palier sont des parties communes)

I. Les clauses obligatoires

Un exemple de clause de 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.

I. Les clauses obligatoires

La répartition des parties communes et des parties privatives: à quoi ça sert ?

- 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.

I. Les clauses obligatoires

Détermination parties communes et parties privatives dans le silence et la contradiction des titres : article 3 de la loi du 10 juillet 1965

« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes **dans le silence ou la contradiction des titres** :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes. »

I. Les clauses obligatoires

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

La destination est la vocation d'origine de l'immeuble et conditionne son évolution.

Conséquence : d'après l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, il faut l'unanimité pour prendre des décisions qui portent atteinte à la destination de l'immeuble.

I. Les clauses obligatoires

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

Exemple:

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.

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)

Article 17 : "*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.*" (...)

I. Les clauses obligatoires

6°) La répartition des tantièmes et charges de copropriété

Les tantièmes c'est quoi ? Quote-part (tantièmes) de propriété des parties communes associée à chaque lot

- A chaque lot est associée une quote-part de propriété indivise
- La répartition de la propriété est libre, mais, si le règlement ne prévoit rien de particulier, ces tantièmes sont calculés d'après la valeur relative du lot par rapport à la somme des valeurs de tous les lots, 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.

L'usage du lot n'est pas pris en considération.

- 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 du prix de la vente ou location de parties communes (ex : loge gardien, antennes relais)

La répartition des charges ? Grille de charges communes générales fondée sur les tantièmes de charges associés à chaque lot dans l'état descriptif de division

I. Les clauses obligatoires

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

Une charge c'est quoi ? Dépense incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part

Article 10 : *"Les copropriétaires sont tenus de participer :*

- *aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.*
- *aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, (...), proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, (...)*

Article 11 : *"La répartition des quotes-parts de charges est intangible et ne peut être modifiée qu'à l'unanimité (...)"*

I. Les clauses obligatoires

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

Exemple:

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.

I. Les clauses obligatoires

Un exemple de répartition des charges

II - CHARGES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

Article 27 :

A) Charges générales

1) Définition

Les charges générales comprendront toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprendront notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

a) Les frais d'aménagement, d'entretien et de remplacement des abords et, s'il y a lieu, des clôtures de l'immeuble (jardinières, plantations, décorations florales et autres, appareils d'éclairage extérieurs, etc.).

2) Répartition :

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, telles qu'elles figurent au tableau récapitulatif de l'Etat Descriptif de Division, chapitre IV du présent règlement.

Une liberté contractuelle encadrée

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

Toutefois, elles pourraient être déclarées non écrites par le juge si elles sont contraires :

- à l'ordre public et aux bonnes mœurs,
- aux dispositions d'ordre public contenues dans la loi du 10 juillet 1965

Quiz : encadrement des clauses du règlement, droits des autres copropriétaires et destination de l'immeuble

Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 (Ordre public) :
"Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition :

- *de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires*
- *ni à la destination de l'immeuble.(...)"*

Quiz que penser de cette clause?

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

ARTICLE 6.- Clause naturiste.

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement de copropriété, étant situé dans une zone naturiste prévue dans le cadre général de l'aménagement [REDACTED] tout occupant de l'ensemble immobilier pourra y pratiquer le naturisme tant dans les parties privatives que dans les parties communes et aucun copropriétaire ou occupant ne pourra critiquer ce mode de vie ou y apporter une quelconque entrave de quelque manière que ce soit.

Il pourra être établi un règlement intérieur précisant et aménageant la présente clause dans le cadre d'une Assemblée Générale des copropriétaires.

Quiz : Objet du syndicat de copropriété

Article 14 de la loi du 10 juillet 1965 :

"La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile....Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. »

Clause mettant à la charge du syndicat des copropriétaires :

- les dépenses liées à la fête des voisins (TGI NANTERRE 25 mai 2016 (14/12381))
- Les dépenses liées à des cours de yoga proposés aux copropriétaires
- Les dépenses liées à l'entretien d'un potager à disposition des copropriétaires

Partie 3 : Les effets du règlement de copropriété (RCP)

- I. La force obligatoire du règlement de copropriété
- II. La sanction du non-respect des dispositions du règlement de copropriété
- III. La sanction des clauses illicites ou nulles

I. La force obligatoire du Règlement: opposabilité aux copropriétaires et résidents

Le règlement de copropriété est opposable aux copropriétaires 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

Il n'a pas besoin d'être publié au "fichier immobilier" pour être opposable aux copropriétaires puisque ceux-ci ont accepté ses dispositions dans leur acte d'acquisition.

Intérêt de la publication du Règlement : le rendre opposable aux locataires, acquéreurs postérieurs...

II. Sanctions en cas de non-respect du Règlement de copropriété

- Action en justice sur le fondement de la responsabilité contractuelle : il n'est pas nécessaire de prouver l'existence d'un "préjudice"
- Qui peut agir ? Le syndicat des copropriétaires mais aussi un /des copropriétaires individuellement
- Les sanctions (article 1217 du Code civil) : Obtention d'un jugement
 - Obligeant à respecter les dispositions du RCP
 - À réparer les conséquences de la mauvaise exécution des dispositions du RCP
 - Obtention de dommages et intérêts

III/ Les sanctions en cas de clauses illégales

Il faut distinguer : les clauses "nulles", des clauses "illégales" ou "illicites" .

- Une clause est nulle : elle est censée n'avoir jamais existé. Mais il y a un délai pour agir en nullité: 5 ans (article 2224 du code civil)
- Une clause est "déclarée illicite" par le juge : le juge dit qu'elle est contraire à la loi
- Une clause peut être non-écrite si elle est contraire aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété.

Article 43 de la loi du 10 juillet 1965 : "*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.***"

Une clause est réputée valide et doit être appliquée sauf si elle est clairement contradictoire avec une disposition impérative de la loi ou du décret sur la copropriété.

Il n'y a pas de prescription pour agir : à tout moment, un copropriétaire ou le syndicat peut agir en justice pour demander que soit constaté le caractère non-écrit de la clause.

Une clause peut simplement devenir "obsolète" par suite de l'évolution des modes de vie.

ex : une clause interdisant de casser du charbon sur le palier est valide mais elle est devenue inutile.

Partie 4 : La mise à jour, adaptation, ou modification du règlement de copropriété.

Clauses contraires à la loi de 1965:

Art. 43 loi du 10 juill. 1965 : **répute non écrites toutes clauses contraires aux dispositions impératives** de la loi de 1965 et de son décret. **Applicable 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...

I. Modification d'un RCP antérieur à la loi du 10 juill. 1965

(1) Vote des adaptations ou modifications :

Adapter le RCP à la législation en vigueur :

- Les clauses d'adaptation peuvent être votées à la majorité de l'article 24 (majorité simple)

Modifier le RCP :

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 2^e vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires).

(2) 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.

Effets seulement pour l'avenir

I. Modification d'un RCP postérieur à la loi du 10 juill. 1965

Compétence de l'assemblée générale qui doit voter la modification

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

III. Des modifications du RCP qui ne sont pas à l'origine de l'AG

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.

IV. Conseils pour modifier le RCP

- 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.

Merci pour votre attention !

Martina FORBES

