



Compte-rendu formation « modification du règlement de copropriété »

26 juin 2012 à la « Villa des Rosiers » Toulouse.

Présents : Sonia Restoy et Marc Cros (Amouroux I), Danièle Groussin (St Cyprien Rive Gauche), René Vilotte (Jean Chaubet), Marie-Paule Maury (Le Cristal), Christian Hueso, Annick Robin, Florence Mezzari (Amouroux II), Françoise Brami, Christiane Miceli, Josette Molina, Nicole Cruzol (Le Floréal), Elodie Caujolle (Pierre de Lumière), Roland Thomas (Le Grand Angle/Belle Paule), Yves Roulleaux (Le Grand Angle), Mme Rive, Alain Hebert (Belle Paule), Patrick Selamnia (Menuisière II), Michel Sompayrac (invité).

Excusés : Gisèle Camus (Menuisière I et I bis), Pascal Jarrosson (Jean Chaubet), Nicole Cazeneuve (Audibert), Martine Belloc (Chantilly), Monique Graffan (Les Maraîchers).

Après l'exposé de la formation, des questions et des cas concrets ont suscité des débats et les développements suivants :

1. Les cas de la Menuisière II dans lequel les bâtiments disposent d'un ascenseur pour lequel les copropriétaires règlent des charges spéciales de même montant quelque soit l'étage dans lequel se situe le lot. Les lots du 1^{er} au 5^{ème} étage ont la même quote-part afférente aux charges de l'ascenseur dans le règlement de copropriété. Comment le modifier, comment répartir ses différentes quotes-parts en fonction de l'utilité du lot ?

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, ces charges de services collectifs et d'éléments d'équipement commun doivent être impérativement réparties en fonction de l'utilité que ces services et/ou éléments présentent à l'égard de chaque lot. L'utilité est fonction de la potentialité du lot à pouvoir bénéficier de ces services et éléments. Les tribunaux se réfèrent aux critères de consistance du lot (superficie du local par exemple) et de situation du lot (étage ou rez-de-chaussée par exemple). La notion d'utilisation du lot peut avoir une incidence sur la répartition des charges (local à usage professionnel ou commercial ayant une quote-part plus importante par rapport à un lot à usage d'habitation). Dans le cas de la Menuisière II, il convient de vérifier si, malgré la quote-part identique, les charges spéciales afférentes aux dépenses d'ascenseur sont réparties en fonction de l'utilité de l'ascenseur par rapport à chaque lot. Il n'existe aucune définition légale de la notion d'utilité et il appartient aux professionnels (géomètre, ascensoriste, notaire) de la définir. Pour information, les juges peuvent estimer que la répartition déterminée n'est pas contraire à l'art. 10, donc est légale, alors que les millièmes de copropriété étaient utilisés (décision concernant charges de chauffage : Civ. 3^{ème}, 8 février 1977). Mais si cette utilité n'a pas été prise en compte car sans rapport avec les quotes-parts déterminées dans le règlement de copropriété, les juges estiment alors cette répartition illégale et l'article 43 de la même loi les autorisent à procéder à une nouvelle répartition. Pour cela, il faut qu'un propriétaire au moins agisse en justice en cas de refus du syndicat de modifier cette répartition. Avant toute procédure, il serait prudent de savoir quelle serait la nouvelle répartition des charges d'ascenseur avec la prise en compte de l'utilité pour chaque lot. S'il existe une trop grande différence avec la répartition actuelle, il convient de prévoir à l'ordre du jour de la prochaine

AG une nouvelle répartition. L'argument majeur dans ce cas, pour un accord amiable serait l'illégalité possible de la répartition actuelle.

2. **Nuance à apporter** : lors de la transformation de l'usage d'un lot privatif, qu'elle soit prévue ou non dans le règlement de copropriété, cette modification n'est pas soumise à une décision en AG dès lors que la destination de l'immeuble (souvent précisée dans le règlement de copropriété) est respectée. Mais si ce changement d'usage de parties privatives a pour conséquence une modification de la répartition des charges, cette modification aura pour conséquence un changement de la quote-part du lot dans le règlement de copro qui doit être adoptée en AG à la majorité de l'art. 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Rappel : la modification de la répartition des charges dans le règlement doit être adoptée en principe à l'unanimité, le cas énoncé plus haut est une des exceptions à cette règle.

3. Définition de la fraction de la partie privative dans le sens de la loi de 1965 ? Un exemple concret.

Il s'agit d'une pièce « détachée » d'un lot. La fraction d'un lot fait souvent suite à la division d'un lot (un appartement dont on sépare certaines pièces, lesquelles constitueront un nouveau lot). Pour information, le terme « fraction de lot » était utilisé dans les anciens règlements de copropriété et correspondait à la chambre de service incluse dans le lot principal. La vente de cette chambre de service était parfois autorisée par le règlement de copro. Mais dans le sens des textes en vigueur, la fraction de lot est le résultat d'une division d'un lot. Le cas concret est souvent l'existence de chambres de service dans les copropriétés très anciennes, ces chambres peuvent être aménagées en appartements et être séparées du lot « principal ». Cela implique qu'il y ait une surface assez importante de l'ensemble du lot au départ. La vente d'un lot et fraction de lot est soumis à une obligation de mesurage lorsque la superficie est supérieure ou égale à 8 m² (principe de la Loi Carrez).

4. Cas particulier du Floréal : Est-il possible d'empiéter une fraction de partie privée pour chaque logement afin de respecter des normes techniques suite aux travaux dans les parties communes sur la cage d'escalier ? Une partie privative peut-elle devenir une partie commune ? Dans quel cas ? Faut-il une décision d'AG ?

La réfection de la cage d'escalier est considérée par la jurisprudence comme des travaux de conservation ou d'entretien (hors maintenance) : Cour d'Appel de Paris, 12 nov. 1997. Ce type de travaux est en principe voté à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Or en l'occurrence les travaux du Floréal doivent respecter des normes techniques ayant pour conséquence une emprise sur les parties privatives des lots des copropriétaires. Les normes sont sans doute imposées dans le cadre de la réglementation de sécurité pour les immeubles de grandes hauteurs (dès 50 m). Lorsque des travaux portent atteinte aux droits des autres copropriétaires, ces derniers doivent être d'accord. Une partie privative peut être transférée dans les parties communes (et inversement). Dès lors que le copropriétaire y consent, une partie privative d'un lot peut être achetée par le syndicat pour en faire une partie commune (l'art. 16 de la loi de 1965 l'habilite à acquérir un bien immobilier en respectant les règles de majorité prévues à l'article 26 de la même loi). Ainsi une AG ne peut imposer une modification à la destination ou à la jouissance des parties privatives telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Les juge apprécient souverainement si les travaux ou les modifications des parties communes décidés par le syndicat portent ou non atteinte aux droits des copropriétaires (Cour de cassation 3^{ème} civ., 30 mai 1972). Se pose aussi le problème de la répartition des charges puisque les lots privatifs auront leur consistance modifiée. Il devra être prévu une modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. Se pose également la question de la marge de manœuvre du syndicat et des copropriétaires « lésés » car si ces travaux sont devenus obligatoires en vertu des lois et règlements (prescrits en l'occurrence pour des raisons de sécurité), la réalisation de ces travaux ne dépend plus de la volonté du syndicat qui ne peut se prononcer que sur les modalités d'exécution (choix entreprise, détermination dépenses et financement, durée du chantier. S'agissant alors de l'emprise sur les parties privatives, les copropriétaires pourraient

obtenir une indemnisation du syndicat et si un ou des copropriétaires refusent cet empiètement, il faudra s'en remettre à la décision du juge.

5. Quel est le coût d'une modification de règlement de copropriété sur chaque poste d'intervention (géomètre, notaire, publication à la conservation des hypothèques, syndic) ?
Cas du Cristal : 100€ par lot, 427 logements.

Les honoraires des professionnels en la matière sont libres et peuvent fortement varier d'un cabinet à l'autre. Si la recherche de notaire ou avocat est confié à un syndic, ce dernier peut facturer ses propres honoraires s'ils sont prévus dans le contrat de syndic (en général sous la mention « frais de suivi administratif »). Il faut prendre la précaution de faire établir des devis et négocier. Le coût doit être réparti entre tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de charges générales. Les droits fixes d'enregistrement de publicité foncière restent de 125 € avec une perception de 15 € supplémentaires (salaire du conservateur).

Après avoir contacté la Chambre des Notaires de la Haute-Garonne et le conseil régional à Toulouse de l'Ordre des Géomètres-Experts, il en ressort une impossibilité de leur part de donner une moyenne des honoraires qui sont pratiqués. Il convient de faire jouer la concurrence en demandant des devis et en précisant la ou les prestations souhaitées. Les honoraires varient également en fonction des prestations (nombres de pages du règlement de copropriété, modification de la consistance des lots, nouveaux mesurages et plans).

Pour donner un ordre d'idée : source « Le Particulier 2010 », sur une copropriété moyenne de 30 lots, avec un règlement de 80 pages, les frais de notaire étaient à 2 200€ pour la rédaction du règlement et 350 € pour la publication, les honoraires du syndic étaient d'environ 400 €. Le coût de la publication au Bureau des hypothèques n'a pas changé (125€ + 15€) ; total pour cette copropriété = 3 090€.

6. Autre cas particulier évoqué : l'achat d'un garage dans un bâtiment différent de celui du logement. L'accès au garage se fait en dehors de toute utilisation des équipements du bâtiment. Des charges peuvent-elles être demandées au propriétaire du garage ?

Cette question est relative aux charges et à leur répartition conformément au règlement de copropriété et aux textes relatifs à la copropriété (loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967). Le garage n'est pas considéré comme un service ou un équipement collectif, les charges ne sont donc pas réparties en fonction de l'utilité mais de sa « valeur relative » (consistance, superficie, situation du lot, sans prendre en compte l'utilisation). Le garage dans ce cas est un lot privatif et en tant que tel des tantièmes sont affectés au titre des charges générales dont la liste figure sur le règlement de copropriété.

Si le sujet des charges suscite beaucoup d'interrogations, il peut faire l'objet d'une formation.

7. Quelle doit-être la distance entre le lot principal et le garage pour que logement ne soit pas considéré comme une résidence secondaire ?

Il s'agit d'une question relative à la fiscalité en cas de vente de la résidence principale et de ses dépendances mais également en matière de taxe d'habitation. L'administration fiscale considère généralement la résidence principale comme étant le logement où le contribuable réside habituellement et effectivement avec sa famille et où se situe le centre de ses intérêts professionnels et matériels. Un texte le définit également comme le logement occupé au moins huit mois par an sauf en cas d'obligation professionnelle. La distance entre le garage et la résidence principale ne doit pas être supérieure à 1 km pour être considéré fiscalement comme dépendance de l'habitation principale et ainsi le garage est soumis à la taxe d'habitation.

8. En cas de vente d'un garage : comment le syndic est informé ? Un copropriétaire peut-il vendre uniquement son garage et conserver son logement ?

Ces questions sont relatives à la vente d'un lot et à ses modalités. Le copropriétaire a des lots distincts qu'il peut vendre séparément, aucun texte ne l'interdit. Une fois la vente signée, le syndic doit être informé le plus vite possible par le vendeur, par l'acquéreur, mais c'est généralement le notaire qui s'en charge. L'article 6 du décret de 1967 en fait une obligation

et en précise les modalités. La notification de la vente doit indiquer la désignation du lot vendu, le nom, les prénoms et le domicile de l'acquéreur. Ce document est indispensable pour générer des droits et obligations à l'égard du vendeur et de l'acquéreur par rapport à la copropriété (Cour de cassation 3^{ème} chambre civile, le 22 mars 2000). Ce thème peut également faire l'objet d'une formation s'il suscite des questions.

9. Particularité sur la loge du concierge et l'affectation du lot dans le règlement de copropriété à cet effet. Le lot est-il nécessairement une partie privative du syndicat des copropriétaires ? Il existe une différence entre un employé d'immeuble et un concierge.

Cette réflexion a suscité une question sur le contrat du concierge et la modification de ce contrat qui fera l'objet d'une formation ultérieure évoquée à la dernière AG du Club.

En raison de l'affectation au service collectif que représente le gardiennage, donc non réservé à l'usage exclusif d'un copropriétaire, la loge constitue normalement une partie commune. Ce qui a été décidé par la jurisprudence lorsque le règlement de copropriété prévoit le gardiennage de l'immeuble avec la désignation du local qui y est affecté. Mais rien ne s'oppose à ce que le règlement de copropriété déclare ces locaux parties privatives. Ainsi, lorsqu'un local appartenant à un copropriétaire est ensuite loué au syndicat de copropriété pour l'hébergement du concierge, il doit être considéré comme une partie privative (Cour de cassation 3^{ème} ch. civile, 24 nov. 1987).

Le local privatif utilisé pour le gardiennage de l'immeuble ne peut être transformé en une partie commune en l'absence d'acte de son propriétaire impliquant sa volonté d'abandonner son droit de propriété sur ce lot (C. cass. 3^{ème} civ., 26 juin 1991). Ainsi, il convient de vérifier la rédaction du règlement de copropriété sur la nature du lot affecté à la loge du gardien. Se pose la question de la suppression du gardiennage de l'immeuble lorsque ce service est prévu par le règlement de copropriété. L'AG ne peut, sans l'unanimité, décider de substituer au gardiennage prévu dans le règlement de copropriété la fourniture de prestations non équivalentes à celles d'origine (C. cass. 3^{ème} civ., 21 mars 2000). Le propriétaire du lot affecté peut louer son bien privatif dès lors qu'il est libéré de tout engagement contractuel avec le syndicat (location en vue d'héberger le gardien).

10. Quelle est la procédure pour aménager les voies de circulation dans le domaine privé de la copropriété et de prévoir un accès pompier ? Quelle est la réglementation à suivre ? Quelles sont les modalités sur le traçage au sol des sens de circulation et sur l'installation de panneau d'information de type « sortie de secours ». Où se renseigner pour connaître les consignes de sécurité ? Le Grand Toulouse se renseigne à ce sujet.

Les voies d'accès sont en principe des parties communes (art. 3 de la loi du 1965). Il appartient à l'AG de déterminer les règles de circulation dans ces voies privées. Le règlement de copropriété peut également contenir certaines règles. Ces voies ne sont pas soumises au Code de la Route mais il peut en être inspiré pour réglementer l'usage. C'est au syndic de faire respecter ces règles. Il peut placer des panneaux de signalisation, faire constater les infractions.

L'arrêté du 31/01/1986 toujours en vigueur, relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, réglemente en cette matière, notamment, les voies d'accès (Titre I art. 4), les parcs de stationnement (titre VI), la circulation (Titre VI, section 4), les moyens de lutte contre l'incendie (Titre VI, section 7).

Afin d'obtenir des conseils sur la façon de procéder, il convient de se rapprocher effectivement de la commune et des pompiers, ainsi que d'un géomètre ou architecte pour élaborer le plan des voies.

11. Quel est le coût de la procédure pour obtenir l'état descriptif des lots, les plans de la copropriété et des parkings ? Voir archives du syndic, archives municipales comme cela a été le cas pour la Menuisière I et I bis.

S'il faut refaire un plan ou l'état descriptif des lots, il convient de contacter notaires et géomètres pour comparer les devis.

La recherche des plans dans les archives par le syndic entre dans la catégorie des prestations minimales de gestion courante (arrêté Novelli du 19 mars 2010 III de l'Annexe). En effet, ils font partie des archives utiles dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble. La détention et la conservation de ces archives font partie des missions du syndic. Ainsi, il n'y a pas d'honoraires supplémentaires à prévoir.

S'agissant des archives municipales, la consultation des documents est gratuite, mais les copies sont payantes. Ainsi, de 1 à 4 documents = 0,10€ ; de 1 à 3 = 0,30 € et supérieur à 3 documents et documents numériques = 2 €.

12. Est-il possible de fermer un balcon pour en faire une loggia ? Y-a-t-il des autorisations nécessaires, lesquelles et quelles en sont les modalités ?

Ces questions relèvent davantage des travaux que la modification d'un lot et du règlement de copropriété. Dès lors qu'un copropriétaire souhaite effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, l'AG doit donner son accord à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 (majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires) avec possibilité d'un second vote à la majorité simple de l'article 24 selon certaines conditions. De plus, le syndic et/ou le copropriétaire doivent également se renseigner auprès des services d'urbanisme de la commune si ce projet modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble est compatible avec leurs exigences. Enfin, il ne faut pas oublier le règlement de copropriété qui contient souvent une clause d'harmonie, un article dans lequel certaines règles sur l'aspect extérieur de la copropriété doivent être respectées (couleur des volets, matériau, par exemple).

13. Cas d'Amouroux II sur l'installation de volet métallique lors de travaux votés en AG sur les volets de la copro. Quels sont les limites imposées par les décisions prises en AG ? Quelle est la marge de liberté du copropriétaire sur son lot ?

Le thème des travaux réalisés par un copropriétaire peut également être un sujet de formation. La majorité requise varie selon la nature des travaux à réaliser. L'AG ne peut prendre une décision concernant les travaux que si les copropriétaires ont été bien informés. Les « conditions essentielles » de ou des contrats relatifs aux travaux doivent leur être notifiées, au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'AG (art. 11-I. 3° décret de 1967). Si le coût des travaux dépasse le montant fixé en AG, l'avis du conseil syndical doit également leur être communiqué pour information. Doit aussi être évoqué le cas des travaux votés par l'AG mais pour lesquels l'accès dans les parties privatives est nécessaire (passage des entreprises ou d'ouvrages). Dans ce cas, le syndic doit demander l'autorisation au copropriétaire. En pratique, les devis doivent être suffisamment précis et parfois une marge de manœuvre est possible au copropriétaire sur le choix de certains types d'installation. Par exemple, le cas de la copropriété Audibert, il est prévu la pose des volets roulants sauf si les copropriétaires peuvent justifier d'une pose récente. Pour ceux qui doivent changer leurs volets, le choix leur a été donné entre les volets roulants électriques et les volets roulants manuels.

14. Comment s'opposer à l'installation de climatiseur lorsqu'il est envisagé sur la terrasse ? Quelles sont les modalités à respecter pour le copropriétaire souhaitant ce type d'équipement dans sa partie privative ?

Cette question renvoie également à la notion de travaux à l'initiative du copropriétaire et des démarches préalables à effectuer (voir n° 12). Pour s'y opposer, il suffit de vérifier les clauses dans le règlement de copropriété, les exigences des services d'urbanisme, de vérifier le devis proposé par le copropriétaire si l'installation offre toute les garanties de sécurité et de tranquillité sonore. Enfin, malgré ces précautions, s'il n'y a aucun risque de nuisance pour le voisinage, il ne reste plus qu'à voter contre. Si plus de la moitié des voix de la copropriété se prononce contre la résolution, celle-ci est rejetée et un second vote à la majorité simple (art. 24 précité) n'est pas possible.