



LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

**FORMATION CLUB DES CONSEILS SYNDICAUX
DE LA HAUTE-GARONNE**

MARDI 26 JUIN 2012

LE PLAN

- Préambule :
 - Nature et valeur du règlement de copropriété
 - L'établissement du règlement de copropriété
 - Le contenu du règlement de copropriété
- Les modifications (modalités, exceptions, cas particulier)
- Les modifications de la répartition des charges dans le règlement de copropriété
- La modification de la répartition des charges par décision de justice
- L'efficacité des modifications



PREAMBULE

NATURE ET VALEUR

- **Quelle est sa nature ?**
 - Document contractuel et obligatoire organisant la vie de la copropriété – il comporte les droits et obligations des copropriétaires
 - Publié à la conservation des hypothèques

- **Quelle est sa valeur?**
 - S'impose à tous les copropriétaires et aux tiers (locataires ou occupants de l'immeuble)



PREAMBULE

L'ETABLISSEMENT

- **Quand est-il établi et par qui ?**
 - Rédigé en général avant la mise en copropriété par un professionnel (notaire, avocat, géomètre..) à la diligence du propriétaire de l'immeuble entier
 - En l'absence de règlement préalable, il est établi par le syndicat des copropriétaire et adopté par vote (maj art 26) mais, dans cette hypothèse, objet limité à la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes – à défaut d'accord en AG, il peut être établi par le juge...



PREAMBULE

CONTENU

- **L'état descriptif de division**
 - Souvent intégré au règlement, il identifie les lots d'un même immeuble au sens de la publicité foncière
 - Contient : l'identification précise de l'immeuble, la division de l'immeuble en lots, l'identification de chaque lot, l'indication des parties communes et la numérotation des lots
- **La détermination des parties communes et des parties privatives**

Les articles 2 et 3 de la loi du 10-07-1965 définissent la nature des parties communes et privatives :

- « *sont privatives les parties des bâtiments et terrain affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé* »
- « *sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires* »



PREAMBULE

CONTENU

Le règlement de copropriété a cependant toute liberté pour faire des parties communes des parties privatives et inversement

Ce n'est donc qu'en l'absence de dispositions précises du règlement ou en cas de contradiction entre ses clauses que l'on recourra à la loi de 1965



PREAMBULE

CONTENU

- **La destination des parties privatives et communes, leur condition d'utilisation et leur administration**
 - Certains lots peuvent être réservés à l'usage d'habitation, d'autres à l'usage de caves ou garages.
 - Certains règlements peuvent interdire les activités commerciales ou professionnelles ou les limiter au rez-de-chaussée



PREAMBULE

CONTENU

- **La détermination, la répartition et le paiement des charges de copropriété**

Les charges générales

- elles concernent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes (ravalement, nettoyage de l'immeuble, travaux sur les parties communes, honoraires du syndic...)
- elles sont réparties entre les copropriétaires en fonction de la valeur de leur lot (consistance, superficie, situation)

Tous les copropriétaires doivent participer à ces charges



PREAMBULE

CONTENU

Les charges spéciales :

- Elles sont relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs (entretien et fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage collectif...)
- Elles sont réparties en fonction de «l'utilité que ces équipements présentent à l'égard de chaque lot»

Tous les nouveaux règlements, publiés à compter du 31 décembre 2002, doivent préciser la façon dont les quotes-parts des parties communes et quotes-parts de charges sont calculées



LES MODIFICATIONS

- Comment le modifier ?
 - **La modification du règlement :** (majorités requises)
 - Jouissance, usage et administration des parties communes : majorité des deux tiers (art 26)
 - Modification de la détermination des parties communes et privatives : unanimité
 - Modification de la répartition des charges : unanimité

Pas de possibilité d'imposer une modification aux modalités de jouissance et destination des parties privatives



LES MODIFICATIONS

- **Un cas particulier: la mise en harmonie du règlement de copropriété avec les évolutions de la loi sur la copropriété**

Il s'agit d'adaptions rendues nécessaires en raison de modifications apportées par lois ou décrets depuis l'établissement du règlement

- A une portée moindre que la modification. Il s'agit de rendre les clauses du règlement de copropriété **compatibles avec les dispositions législatives ou réglementaires intervenues postérieurement** à l'établissement du document (exemple : tenir compte des changements de majorités par rapport aux textes antérieurs)

= Majorité de l'article 24



MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

- **Un principe : la répartition des charges telle qu'elle ressort du règlement de copropriété ne peut être modifiée qu' à l'unanimité**

Des exceptions...



MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

Exceptions à la règle de l'unanimité

- **En cas de changement d'usage de parties privatives**
*(un lot à usage d'habitation devient commercial ou professionnel)
 - Une modification des charges devient nécessaire si le changement d'usage entraîne un accroissement des dépenses des parties communes
Ex : Un lot à usage d'habitation transformé en cabinet médical destiné à recevoir une clientèle importante
Le syndicat peut augmenter les charges d'ascenseur et d'escalier à la majorité de l'article 25
- * *Pour mémoire des restrictions peuvent être apportées en ce domaine par le règlement de copropriété*



MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

Exceptions à la règle de l'unanimité

- **En cas d'acquisition par un copropriétaire d'une partie commune**
 - Le copropriétaire en question subira une augmentation des charges en relation avec sa nouvelle surface

*La modification devra être adoptée à la majorité de l'art 26
(Même majorité que celle du vote décidant de la vente *)*

** Pour mémoire, l'unanimité est, toutefois, requise si les parties communes sont nécessaires au respect de la destination de l'immeuble*



MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

Exceptions à la règle de l'unanimité

- **En cas de vente par un copropriétaire d'une fraction de partie privative**

Approbation des charges pour le nouveau lot à la majorité de l'art 24 si le règlement de copropriété ne contient aucune indication relative aux modalités de répartition des charges dans une telle hypothèse



MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

Exceptions à la règle de l'unanimité

- **En cas de travaux d'amélioration ayant une incidence sur le montant des charges**
 - Ex : l'AG vote l'installation d'un ascenseur à la majorité de l'art 26.
 - *Elle adoptera la répartition des charges entre les lots desservis par cet équipement à la même majorité*



MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

- **Si l'AG refuse ou néglige de modifier la répartition des charges alors qu'elle est nécessaire en raison de la réalisation de travaux, la vente de parties communes ou encore en cas de vente d'une ou plusieurs fractions d'un lot :**
 - un copropriétaire peut saisir le T.G.I afin de demander au juge de procéder lui-même à une nouvelle répartition des charges

L'action doit être intentée dans les 2 mois de la notification de la décision autorisant les travaux, la vente ou l'achat et dans les 10 ans en cas de division d'un lot



MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES PAR DÉCISION DE JUSTICE

- **L'action en révision de la répartition des charges**
 - Cette action vise à corriger la répartition existante qui a été faite **en tenant compte des principes légaux (valeur du lot...)** lorsque ces principes ont été mal appliqués
 - Action dirigée contre le syndicat des copropriétaires s'il est réclamé à un copropriétaire plus du $\frac{1}{4}$ de ce qu'il devrait conformément à la répartition légale
 - Action dirigée contre le copropriétaire ne réglant pas suffisamment ces charges car moins du $\frac{1}{4}$ de ce qu'il devrait lui est réclamé



MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES PAR DÉCISION DE JUSTICE

- **L'action en nullité de la répartition des charges**
 - **Cette action vise à remplacer la répartition existante par une autre**
 - lorsque la répartition n'est pas conforme aux dispositions de l'art 10 de la loi du 1965
ex : une clause du règlement fait peser sur un copropriétaire des dépenses liées à un service collectif ou à un élément d'équipement commun inutile pour lui
 - lorsque les clauses de répartition n'opèrent pas de distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble et les charges des services et équipements communs



EFFICACITÉ DES MODIFICATIONS

- Après adoption en AG et dépôt du procès-verbal auprès du notaire, le syndic doit procéder aux formalités de publicité foncière à la conservation des hypothèques (inscriptions sur la fiche d'immeuble)
- L'adaptation et la modification du règlement de copropriété sont opposables aux tiers (non copropriétaires) à la date de la publication au fichier immobilier



MERCI DE VOTRE ATTENTION

