

Résumé des 2èmes Rencontres Nationales de la copropriété

3 Thèmes :

- 1- Comment interpréter et modifier le règlement de copropriété ?
- 2- Quelle est la responsabilité civile, pénale et déontologique du syndic ?
- 3- Que faire lors de travaux illicites et lors d'appropriation des parties communes ?

Comment interpréter et modifier le règlement de copropriété ?

- Le règlement de copropriété est un document obligatoire (Art 8 de la loi du 10 juillet 1965).
- C'est un document conventionnel mais surtout un contrat d'adhésion.

La destination des parties privatives et communes et les conditions de leur jouissance.

- La destination des parties communes : utilisation des locaux communs, règles de circulation, l'affectation des espaces communs.
- La destination des parties privatives : ce sont les restrictions concernant les droits des copropriétaires sur leur partie privative (location, jouissance, vente, activités gênantes, etc...)

L'article 8 précise que ne sont licites que les restrictions qui sont justifiées par la destination de l'immeuble

Attention ! Bien qu'évolutive dans le temps ces clauses de destination ne se modifie qu'à l'unanimité !

Les clauses illicites :

Exemples de clauses totalement illicites

- Clause rendant un lot totalement inaliénable
- Le droit de « présentation » du futur acquéreur au conseil syndical
- Clause interdisant la détention d'un animal familier
- clause du règlement de copropriété qui exclut toute indemnisation pour le copropriétaire devant subir dans ses parties privatives, des travaux sur les parties communes.

Exemples de clauses pouvant être illicites en fonction de la destination de l'immeuble

- Clause de préférence : obligation d'offrir d'abord un lot aux copropriétaires avant de pouvoir le vendre sur le marché.
- Clause interdisant la circulation ou le stationnement de véhicules à moteur dans un immeuble ou sont autorisées les activités commerciales et empêchant les commerçants d'être livrés.
- Clause interdisant l'accès des parties communes d'un bâtiment aux copropriétaires des autres bâtiments alors que ces bâtiments n'ont pas été constitués en parties communes spéciales.

Clauses devant toujours figurer dans un règlement de copropriété

- Les clauses relatives à l'administration des parties communes (dispositions d'ordre public)
 - Organisation et fonctionnement du conseil syndical,
 - Modalités de convocation de l'Assemblée générale,
- Clauses relatives à la répartition des charges

- Que faire lorsqu'une clause est illicite ou lorsque l'on pense quelle est illicite et donc réputé non écrite ?

Le principe est que tant qu'une clause n'a pas été jugée non écrite par un magistrat on l'applique.

La procédure de modification du règlement de copropriété

Pour ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, les modifications du règlement de copropriété par l'assemblée générale se font à l'article 26 (2/3 des voix et la moitié en nombre des copropriétaires)

Pour les modifications qui concernent l'atteinte à la destination de l'immeuble :

C'est l'unanimité.

Règles de modification des charges

- Le principe est l'unanimité. (art 11)
- Les exceptions :
 - Lors de travaux d'amélioration rendant nécessaire une modification des charges (pose de compteurs, ascenseur, modification de la consistance d'un lot) article 25.
 - Lors de la cession/acquisition de parties communes : modification du règlement de copropriété et éventuellement de l'état descriptif de division : article 26.
 - Lors de la division d'un lot : article 24
 - Lors du changement d'affectation d'un lot : modification de la grille des services et éléments d'équipement exclusivement (ascenseur – article 25 f)