



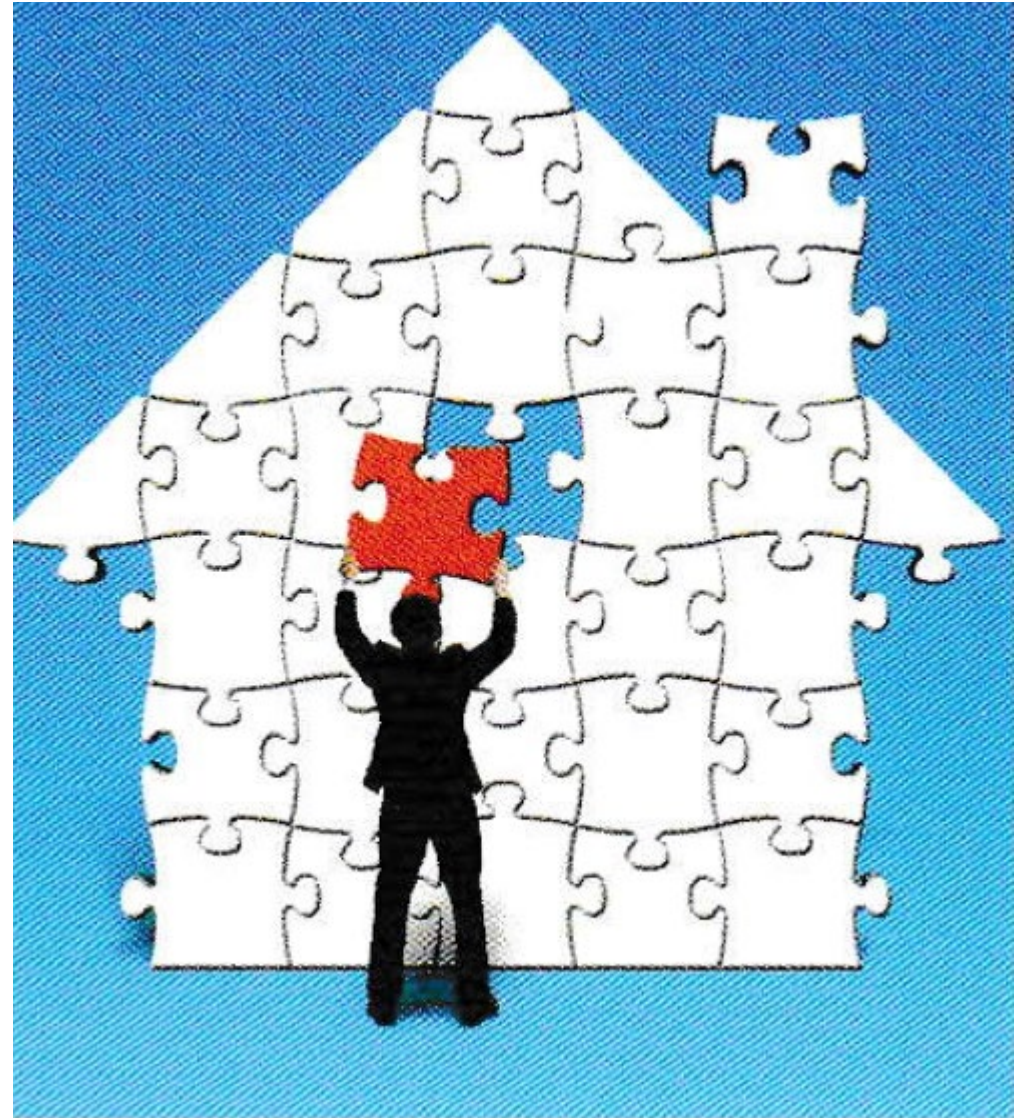
ARCNA

Association Régionale de Copropriétaires de Nantes Atlantique

Le Règlement de Copropriété

Formation du lundi 9 mai 2022

Le Règlement de Copropriété est le document qui définit l'ensemble des règles de fonctionnement d'une Copropriété et précise les droits et obligations des Copropriétaires.



Les thèmes que nous allons aborder

Nous allons aborder les thèmes suivants :

- L'importance du Règlement de Copropriété et l'interprétation des clauses inscrites
- Les obligations de mise en conformité
- Les règles de modifications du Règlement de Copropriété

Les thèmes que nous allons aborder

Et ensuite M. BODIN Bertrand – Géomètre Expert – interviendra sur l'action du Géomètre aux différents stades du Règlement de Copropriété

- Lors de son élaboration
- Lors des demandes de modifications
 - A l'initiative du Syndicat des Copropriétaires
 - A l'initiative d'un Copropriétaire

L'importance du Règlement de Copropriété

Nature et portée du Règlement de Copropriété :

Le règlement de copropriété est un document obligatoire, ainsi que les plans annexés :

- Il détermine la destination des parties tant privatives que communes et les conditions de leur jouissance.
- Il fixe les règles relatives à l'administration des parties communes.
- Ainsi que la répartition des charges de copropriétés.

Le Règlement de copropriété est opposable aux tiers par publication ou dénonciation avec acceptation explicite de l'acquéreur.

→ **Il est également opposable aux locataires.**

L'importance du Règlement de Copropriété

Ce que l'on trouve dans le Règlement de Copropriété (1) :



- **La Désignation et Description de l'immeuble**
- **La Division de l'immeuble en lots et état descriptif**
- **La Distinction entre les parties communes, les parties privatives et les parties communes à usage privatif**
- **Les Droits et Obligations des copropriétaires :**
 - **Les conditions d'usage des parties privatives**
 - **Les conditions d'usage des parties communes à usage privatif**
 - **Les conditions d'usage des parties communes**

L'importance du Règlement de Copropriété

Ce que l'on trouve dans le Règlement de Copropriété (2) :



- **La Définition des Charges de l'Immeuble entre :**
 - **Les charges générales**
 - **Les charges générales par bâtiment**
 - **Les charges d'entretien des escaliers et/ou d'ascenseur**
 - **Les charges de sous-sol**
 - **Les charges de parking et/ou de garages**
 - **Les charges spéciales**

- **Le recalcul de certaines charges en cas de locaux professionnels dans la copropriété**

- **Les modalités du règlement des charges**

L'importance du Règlement de Copropriété

Ce que l'on trouve dans le Règlement de Copropriété (3) :



- **Les opérations diverses sur un lot, comme :**
 - **Mutation de propriété**
 - **Indivision**
 - **Modification de lot**
 - **Hypothèque**
 - **Location**
 - **Action en justice**

L'importance du Règlement de Copropriété

Ce que l'on trouve dans le Règlement de Copropriété (4) :



- **Le rôle de chacun dans l'Administration de la Copropriété :**
 - **Le Syndicat des Copropriétaires**
 - **L'Assemblée des Copropriétaires**
 - **Le Syndic**
 - **Le Conseil Syndical**

L'importance du Règlement de Copropriété

Ce que l'on trouve dans le Règlement de Copropriété (5) :



- **Diverses dispositions concernant :**
 - **L'Amélioration, l'additions et la surélévation de l'immeuble**
 - **Les Assurances**
 - **Les litiges du fait de l'inexécution des clauses et conditions du Règlement de Copropriété**
- **Le détail complet sur l'Origine de la Propriété :**
 - **Sans grand intérêt en fait**

L'importance du Règlement de Copropriété

Ce que l'on trouve dans le Règlement de Copropriété (6) :



- **Les pièces jointes :**
 - **Les différents plans de l'immeuble**
 - **Cadastraux**
 - **De masse**
 - **Par niveau**
 - **Le tableau récapitulatif des charges**
 - **Document TRES IMPORTANT car il est utilisé par le Syndic pour affecter les diverses quote-part des charges de chaque copropriétaire.**

L'importance du Règlement de Copropriété

Le Règlement de Copropriété est rédigé à l'initiative du Promoteur avant même la signature des actes d'acquisition par les Copropriétaires.

Il est donc IMPORTANT que le Conseil Syndical et le Syndic prennent le temps de bien l'étudier pour envisager – si besoin – des modifications à leurs initiatives qui devront être validées lors d'une Assemblée Générale selon des modalités que nous verrons plus loin.

Les obligations de mise en conformité – « Loi 3DS »

La Loi, du 21 février 2022, dit « Loi 3DS » relative à la :

- **Différenciation**
- **Décentralisation**
- **Déconcentration**

Impacte également la mise en conformité des Règlements de Copropriété sur 3 points principalement :

- **La consistance de lots transitoires**
- **Les parties communes spéciales**
- **Les parties communes à jouissance privative existantes**

Les obligations de mise en conformité – « Loi 3DS »

Définition des « Lots transitoires » :

On dit qu'un « **lot est transitoire** » s'il est 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. La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

Par dérogation à l'article 37, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. ***Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire.***

Les obligations de mise en conformité – « Loi 3DS »

Définition des « Parties communes spéciales » :

« **Les parties communes spéciales** » sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Exemple d'un terrain sur lequel sont bâtis trois immeubles collectifs. Si le portail, la clôture et les chemins d'accès font partie de la copropriété, et donc des parties communes classiques, chaque **cage d'escalier est définie comme une partie commune spéciale** puisqu'elle est réservée aux seuls copropriétaires de chaque bâtiment. L'incidence est principalement financière puisque son entretien et les charges afférentes sont assumés par les seuls résidents de ce dernier.

Les obligations de mise en conformité – « Loi 3DS »

Définition des « Parties communes à jouissance privative » :

« **Les parties communes à jouissance privative** » sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. **Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.**

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. Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Elles représentent par exemple les balcons, les cours, les jardins et également les toits-terrasses. Ces parties privatives sont accessibles le plus généralement par des parties privatives (appartements).

Les obligations de mise en conformité – « Loi 3DS »

Avec la **loi 3DS** du 21 février 2022 une distinction est opérée entre les **copropriétés** existantes et futures :

- Immeubles mis en copropriété après le 22 juillet 2022 : obligation de mentionner l'existence de parties communes spéciales et de parties communes à jouissance privative dans le règlement de copropriété.
- Immeubles organisés en copropriété avant le 22 juillet 2022 : le syndic doit organiser un vote, à la majorité simple, pour modifier le règlement de copropriété ... **si besoin**.

Dans ce dernier cas, si la mise à jour du **règlement de copropriété** n'est pas votée, l'absence de mention des parties communes concernées n'aura pas d'impact sur l'existence de ces parties communes. En somme, avec la **loi 3DS**, les droits acquis ne sont pas remis en cause.

Les obligations de mise en conformité – « Loi 3DS »

Ne pas confondre « absence de conséquence » et « validité des droits »

Dans certains cas, la mise « en conformité » peut présenter un véritable intérêt pour le titulaire des droits, même si « l'absence de mise à jour » est « sans conséquence » sur l'existence du droit.

Par exemple → En ce qui concerne un lot transitoire dont la consistance n'est pas définie (risque de revirement de la jurisprudence antérieure de la cour de cassation).

Les obligations de mise en conformité – « Loi 3DS »

L'intérêt de mettre à jour son Règlement de Copropriété suite aux dispositions de la Loi « 3DS »

Même si l'article 24 de la loi « 3DS » ne prévoit pas de sanction en cas de non mise à jour du règlement de copropriété ...

- Il est préférable d'avoir un Règlement de Copropriété à jour compte tenu de sa valeur contractuelle à l'égard de l'ensemble des Copropriétaires.
- Il est dans l'intérêt du Syndicat des Copropriétaires de disposer d'un Règlement de Copropriété dans lequel figure l'ensemble des modalités de répartition des charges afin d'éviter toute ambiguïté, voire contestation judiciaire, sur les répartitions de charges et appels de fonds

Les obligations de mise en conformité – « Loi 3DS »

La mise à jour demeure obligatoire et pertinente !

- ✓ Obligation qui pèse sur le syndic
- ✓ Obligation qui pèse sur le syndicat des copropriétaires
- ✓ Publicité des droits (notamment issus de décisions d'assemblée générale)

Il faut donc, si besoin → Inscrire la question à l'ordre du jour de chaque assemblée

Par dérogation, la mise en conformité relève de la « *majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance* »

Les obligations de mise en conformité – « Loi 3DS »

Les étapes pour prendre en compte la mise à jour du Règlement de Copropriété :

- ✓ Faire un état des lieux de la situation juridique de la Copropriété
- ✓ Analyser tous les P.V. des A.G. afin de savoir ce qui a été décidé et non intégré dans le Règlement de Copropriété

Ces 2 étapes permettent de vérifier s'il faut – ou pas – voter une mise à jour du Règlement de Copropriété.

- ✓ Si cela est le cas → Il faut contacter un professionnel – **comme, par exemple, le Géomètre Expert** – pour rédiger la mise à jour du Règlement de Copropriété

Les règles de modification du Règlement de Copropriété

Principe: majorité de l'article 26 ... et 26.1

Sont prises à la majorité des membres du syndicat des Copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- **Modalité** : le projet de modificatif au règlement de copropriété doit être joint à la convocation.

Les règles de modification du Règlement de Copropriété

• Nouveauté de l'Ordonnance du 30.10.2019 : la passerelle de l'article 26-1 (et son mode de calcul) :

« Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli :

✓ l'approbation de la **moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance,**

✓ représentant au moins le **tiers des voix de tous les copropriétaires,**

la même assemblée se prononce à la **majorité des voix de tous les copropriétaires** en procédant immédiatement à un second vote. »

Les règles de modification du Règlement de Copropriété

Limite : exigence de l'unanimité

- La suppression du poste de concierge ou de gardien ... ainsi que l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au Syndicat des Copropriétaires.
- En cas d'atteinte aux modalités de jouissance du lot ... comme par exemple → l'introduction d'une clause restrictive pour les commerces ou la location touristique.
- En cas d'atteinte à la destination de l'immeuble ... comme par exemple → Suppression d'une possibilité de l'affectation d'un lot pour une activité commerciale ou libérale.

Les règles de modification du Règlement de Copropriété

Exceptions : modification relevant de l'article 25 ... et 25 – 1

- La surélévation (art 35) → *Lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain*
- L'adhésion à union (art 29) → *De type A.S.L. (Association de Syndicat Libre) ou A.F.U.L. (association foncière urbaine libre)*
- La scission (art 28) → *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible*
- La constitution d'un syndicat des copropriétaires secondaire (article 27) → *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome*
- La constitution d'une servitude de cour commune ou la cession forcée de la mitoyenneté (art 25-d)

Les règles de modification du Règlement de Copropriété

Exceptions : modification relevant de l'article 25 ... et 25 – 1

Attention → la passerelle est toujours possible :

Article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, **en application de l'article 25 ou d'une autre disposition**, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Les règles de modification du Règlement de Copropriété

Exceptions : modification relevant de l'article 24

- La mise à jour du règlement de copropriété (article 24 f) ... **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.

Conditions :

- Une adaptation *nécessaire* (droit de préemption de la loi Boutin..)
- À des dispositions législatives ou réglementaires (pas à la jurisprudence)
- Postérieures à son établissement

Attention, la refonte n'existe pas

Les règles de modification du Règlement de Copropriété

La modification des charges

Principe : **UNANIMITE** (article 11 de la loi)

3 Exceptions ... en cas de :

- Modification consécutive à des travaux ou à des actes d'acquisition ou de disposition comme rénovation énergétique, pose de compteur ...
- La division de lots
- Le changement d'usage des parties privatives comme, par exemple, la transformation d'un appartement d'habitation en cabinet médical.

La correction d'une grille illicite est également de la compétence de l'Assemblée Générale

Les règles de modification du Règlement de Copropriété

La modification du Règlement de Copropriété par le Juge peut être décidée dans les cas suivants :

- Suppression des clauses réputés non écrites
- Correction des grilles de charges illicites
- En l'absence de décision dans les cas où l'adaptation des charges est requises → Par exemple, lors d'une division de lot ... ou ... en cas de travaux ...

Intervention de

M. BODIN Bertrand

Géomètre Expert

L'action du Géomètre-Expert

L'action du Géomètre aux différents stades du Règlement de Copropriété

- Lors de son élaboration
- Lors des demandes de modifications
 - A l'initiative du Syndicat des Copropriétaires
 - A l'initiative d'un Copropriétaire

L'élaboration du règlement de copropriété

Avec les Promoteurs (immeuble en VEFA-vente sur plans) :

Le Géomètre-Expert intervient sur un immeuble non encore bâti :

- Il participe aux discussions autour du montage juridique de l'opération
 - Volumes ou copropriété ou autres formes juridiques possibles depuis la loi ELAN (ASL-AFUL, etc ...) pour les copropriétés autres que l'habitation,
 - Macro lots, bâtiments unique ou pluriels,
 - Définition des parties communes générales, spéciales ou à jouissance privative,
- Le promoteur transmet au Géomètre-Expert les plans de vente particulier de chaque lot avec la mention des surfaces.

L'élaboration du règlement de copropriété

- L'Architecte transmet au Géomètre-Expert les plans informatiques de son projet pour chacun des niveaux.
- Le Géomètre-Expert procède à la rédaction de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Dans certains cas le règlement de copropriété est rédigé par le Notaire.

L'élaboration du règlement de copropriété

Avec les Particuliers :

Le Géomètre-Expert intervient le plus souvent sur un immeuble bâti :

- De la même façon qu'avec le professionnel, il examine avec le particulier les différentes possibilités de division (bâtiment, cage d'escalier, etc..)
- Il réalise les plans de chaque niveau,
- Il détermine les surfaces de chaque lot (principales et annexes) qui constituent le critère principal dans la détermination des tantièmes.
- Il procède à la rédaction de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Le calcul des tantièmes de copropriété

Article 5 de la loi du 10 juillet 1965:

*« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la **consistance**, de la **superficie** et de la **situation** des lots, sans égard à leur utilisation. »*

- La superficie : il convient de retenir la superficie de plancher utile entre cloisons et également les superficies annexes qui sont pondérées selon leur consistance.

Le calcul des tantièmes de copropriété

- La consistance est définie au travers de 3 éléments :
 - La nature physique du lot (logement, garage, cave, etc..)
 - Coefficient 1 pour un logement, bureau ou commerce
 - Coefficient 0.10 à 0.25 pour une cave,
 - Coefficient 0.15 à 0.45 pour un stationnement,
 - Coefficient 0.10 à 0.40 pour un balcon, une terrasse, une loggia ou une véranda,
 - Coefficient 0.05 à 0.10 pour un jardin,
 - Coefficient 0.10 à 0.40 pour un grenier,

Le calcul des tantièmes de copropriété

- La distribution et la forme du lot
 - En fonction de l'hétérogénéité des locaux on pourra appliquer un coefficient entre 0.95 et 1.05,
- La hauteur sous plafond
 - Le coefficient sera de 1 pour une hauteur standard et homogène.
Elle sera pondérée pour des hauteurs différentes :
 - Coeff. De 0.40 à 0.50 pour les hauteurs < à 1.80 m,
 - Coeff. > 1 pour une hauteur hors standard.

Le calcul des tantièmes de copropriété

- La situation est définie au travers de 2 éléments :
 - Le niveau dans l'immeuble :
 - Selon que l'immeuble est doté ou non d'un ascenseur, le coefficient augmentera ou diminuera au fur et à mesure des étages
 - Immeuble avec ascenseur :
 - Progression depuis le RdC -> 0.90-0.95-1.00-1.05-1.08, etc...
 - Immeuble sans ascenseur :
 - RdC et 1^{er} étage -> coeff. 1,
 - Régression à compter du 2^{ème} étage : 0.98-0.95-0.90, 0.85, etc...

Le coefficient devient constant à compter du 7^{ème} étage.

Le calcul des tantièmes de copropriété

- La vue, éclairément, ensoleillement :
 - Selon l'exposition, la qualité de la vue, le coefficient varie entre 0.90 pour un lot exposé Nord, vue sur cour par exemple, et 1.10 pour un lot parfaitement exposé disposant d'une vue sur jardin.

N°	APPT		ANNEXES LOTS PRINCIPAUX					LOTS SECONDAIRES				CONSISTANCE			SITUATION		S,POND	
	Surface	NIVEAU	CAGE	Bât,	S<1.80	balcon/terr	Jardin	Grde Terr.	par.e xt.	PK. SS	Pk dble	cave	NAT URE	FOR ME	HAUTEUR	NIVEAU		ECLAIRAGE
1	70.54	RdC	U	U		5.64	8.00						1	1	1	1.00	1.00	72.47
2	60.01	RdC	U	U		6.00	32.00						1	1	1	1.00	1.05	65.91
3	67.80	RdC	U	U		6.00	28.00						1	1	1	1.00	1.05	73.50
4	66.90	RdC	U	U		6.00	30.00						1	1	1	1.00	1.00	71.10
5	66.95	1	U	U		4.34							1	1	1	1.00	1.00	67.82

Le calcul des tantièmes de copropriété

- Détermination des tantièmes de copropriété

Pour les calculs des tantièmes de copropriété la surface retenue est multipliée avec le coefficient moyen obtenu pour déterminer une surface pondérée.

Cette surface est ensuite recalculée sur une base 100, 1000 ou 10000 pour constituer les tantièmes de copropriété.

Le calcul des tantièmes de charges générales

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965:

« Les copropriétaires sont tenus de participer

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

Le calcul des tantièmes de charges générales

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses »

La conjonction des articles 5 et 10 de la loi oblige le rédacteur à faire coïncider les tantièmes de copropriété et les tantièmes de charges générales.

Le calcul des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965:

« 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 »

Il s'agit des charges :

- d'ascenseur, d'escaliers, de chauffage collectif, de VMC, d'eau froide, d'eau chaude, etc...

Et plus généralement de tous les équipements dont les copropriétaires peuvent avoir une utilité « objective »

La répartition pour ces charges, s'effectuent sur le seul critère de l'utilité.

La modification du règlement de copropriété

A - Généralités

Le régime juridique des modifications aux états descriptifs de division est régi par la loi du 10 juillet 1965 alors que leur formalisme est régi par l'article 71-6 à 13 créés par décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 portant réforme de la publicité foncière.

Art.71-6 – décret 26/12/2012

« Toute modification, soit de l'immeuble auquel s'applique l'état descriptif, soit des lots, doit être constatée par un acte modificatif de l'état descriptif. L'acte modificatif doit rectifier, suivant le cas, la désignation de l'ensemble de l'immeuble ou le numérotage des lots. »

La modification du règlement de copropriété

Si la modification consiste en une subdivision d'un lot, l'acte modificatif attribue un nouveau numéro à chacune des parties du lot subdivisé, lesquelles forment autant de lots distincts.

Les numéros désignant les lots nouveaux sont pris à la suite des numéros existants dans la série unique ou dans l'une des séries successives.

La réunion de plusieurs lots pour former un lot nouveau ne peut donner lieu à la création d'un lot désigné par un seul numéro que si les lots réunis ne sont pas grevés, lors de la modification du titre de propriété, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Lorsque l'acte modificatif constate la réunion ou la division de copropriétés existantes, le numérotage des lots de la ou des copropriétés nouvelles ne doit reprendre aucun des numéros précédemment attribués (ex : scission)

La modification du règlement de copropriété

Préalablement à l'établissement du modificatif, le Géomètre-Expert, devra se procurer les documents suivants :

- La fiche immeuble du bien objet du modificatif,
- L'état descriptif de division,
- Le règlement de copropriété,
- Les modificatifs réalisés précédemment s'il en existe,
- Le(s) procès-verbal d'AG traitant de la demande,
- Les plans de l'immeuble et des lots concernés,

La modification du règlement de copropriété À l'initiative d'un copropriétaire

B – Modification à la demande d'un copropriétaire

- La division d'un lot en plusieurs nouveaux lots

- Cas d'un ancien lot comprenant plusieurs fractions non contiguës (un appartement au Rdc et un grenier au dernier étage par exemple)
- Volonté d'un copropriétaire de détacher une partie de son lot pour le rattacher au lot voisin.

Il conviendra à cette occasion de vérifier que le lot créer répond aux normes d'habitabilité et de décence minimales.

Art 74 de la loi SRU (14 m² et 33 m³) ou règlement sanitaire départemental (16 m²)

La modification du règlement de copropriété À l'initiative d'un copropriétaire

Les lots faisant l'objet de la division seront annulés pour être éclatés en plusieurs lots. Les nouveaux numéros seront pris à la suite du dernier numéro de lot existant.

N° lot	Bât.	Etage	Nature du lot	Ancienne Quote-part en 100èmes			Nouvelle Quote-part en 100èmes			origine du lot ou suppression
				Générale	bât.A	bât.B	Générale	bât.A	bât.B	
17	B	R.d.C	Local Commercial	18	/	58	/	/	/	Provient du lot 8 - supprimé
18	B	R.d.C	Local commercial	/	/	/	6	/	19	Provient du lot 17
19	B	R.d.C	Local commercial	/	/	/	12	/	39	Provient du lot 17
				100	100	100	100	100	100	

La modification du règlement de copropriété À l'initiative d'un copropriétaire

- La réunion de lot

La réunion de plusieurs lots ne sera possible que s'ils appartiennent à un même copropriétaire et ne sont pas grevés d'hypothèques différentes.

Les lots faisant l'objet de la réunion seront annulés au bénéfice de la création d'un nouveau lot pris à la suite du dernier numéro de lot existant.

- Le changement d'affectation d'un lot

Le Géomètre-expert vérifiera au préalable la compatibilité avec les dispositions du règlement de copropriété fixant la destination générale de l'immeuble et l'usage du lot en particulier.

La modification du règlement de copropriété À l'initiative d'un copropriétaire

Tout changement devra recevoir l'accord de l'AG.

Le changement d'affectation d'un local peut également nécessiter l'obtention d'un permis de construire.

Le Géomètre-Expert mesurera le lot concerné et au moins un autre lot semblable dans sa nouvelle consistance pour établir un ratio surface/quote-part existante.

Le lot d'origine sera supprimé. Un nouveau lot sera créé avec de nouveaux tantièmes calculés selon les dispositions décrites ci-avant.

La quote part de parties communes sera réévaluée

La modification du règlement de copropriété À l'initiative d'un copropriétaire

Cas d'un changement d'affectation sans privatisation de droits accessoires
Dans ce cas le numéro du lot d'origine est conservé.

Les quotes-parts de parties communes sont inchangées s'il n'y a pas de changement de consistance (ex : local professionnel pour des charges ascenseur).

La répartition des charges dites « d'équipement » sera modifiée.

Par contre les quotes-parts de parties communes seront réévaluées s'il y a changement de consistance (ex : grenier transformé en appartement) par comparaison avec un lot similaire.

La modification du règlement de copropriété À l'initiative d'un copropriétaire

Cas d'un changement d'affectation avec privatisation de droits accessoires
Ex : aménagement de combles)

Dans ce cas le numéro du lot d'origine est supprimé. Il est créé un lot issu des parties communes correspondant au « droit de construire » tel local ou tel appartement.

Ce lot est vendu par le syndicat au copropriétaire concerné.

A la suite il est procédé à la réunion du lot modifié et du lot correspondant aux droits accessoires de construire.

La modification du règlement de copropriété À l'initiative du syndicat

Il peut s'agir entre autres :

- De la modification du périmètre de la copropriété (scission ou acquisition de propriété riveraine),
- De la refonte du règlement de copropriété,
- De la mise à jour conformément à la loi SRU,
- De l'adaptation conforme à la loi ELAN,

La modification du règlement de copropriété À l'initiative du syndicat

La modification du périmètre par acquisition de propriétés riveraines
Dans ce cas la désignation générale de l'immeuble est modifiée.
La quote-part de chaque lot est inchangée.

La modification du périmètre par scission

Article 71-6

« Lorsque l'acte modificatif constate la réunion ou la division de copropriétés existantes, le numérotage des lots de la ou des copropriétés nouvelles ne doit reprendre aucun des numéros précédemment attribués. »

La modification du règlement de copropriété À l'initiative du syndicat

La refonte

Dans ce cas le règlement d'origine est annulé.

Le Géomètre-Expert procède au relevé de tous les lots privatifs et des parties communes.

Un nouveau règlement est rédigé incluant un tableau de correspondance entre les anciens lots et les nouveaux lots créés à la suite du dernier numéros connus.

Cette procédure nécessite l'unanimité.

La modification du règlement de copropriété À l'initiative du syndicat

La mise à jour conforme à la loi SRU

Article 24-f) de la loi du 20/07/1965

« 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 »

Dans ce cas, il est nécessaire de procéder à une analyse article par article.

NOTA : La mise à jour ne permet pas de supprimer les clauses non écrites mais seulement de supprimer celles qui ne sont plus applicables.

Elle ne permet pas non plus de modifier les charges.

La modification du règlement de copropriété À l'initiative du syndicat

L'adaptation conforme à la loi ELAN

Article 206

II. - Les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont applicables qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence de mention de la consistance du lot transitoire dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ce lot.

La modification du règlement de copropriété À l'initiative du syndicat

L'adaptation conforme à la loi ELAN

Article 208

II.- Les conventions par lesquelles un tiers ou un copropriétaire s'est réservé, dans les conditions prévues à l'article 37 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi, l'exercice d'un droit de construire, d'affouiller ou de surélever, demeurent valables.

La modification du règlement de copropriété À l'initiative du syndicat

L'adaptation conforme à la loi ELAN

Articles 208

« II.- Les conventions par lesquelles un tiers ou un copropriétaire s'est réservé, dans les conditions prévues à l'article 37 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi, l'exercice d'un droit de construire, d'affouiller ou de surélever, demeurent valables. »

La modification du règlement de copropriété À l'initiative du syndicat

L'adaptation conforme à la loi ELAN

Article 209

II. - L'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (existence de parties communes spéciales) n'est applicable qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.

Un quiz ... pour tester vos connaissances



Quelques questions pour terminer

1) – La mise à jour des règlements de copropriété au regard de la loi ELAN concerne (plusieurs réponses possibles) :

- Les parties communes spéciales, qui doivent nécessairement figurer dans le règlement de copropriété
- Les nouvelles modalités de tenue des assemblées générales : il faut mettre à jour la partie administration du syndicat des copropriétaires
- Les droits de jouissance sur parties communes, qui doivent nécessairement figurer dans le règlement de copropriété
- Les lots transitoires, dont la consistance doit être définie
- La transition énergétique : il faut introduire dans le préambule de chaque règlement de copropriété l'obligation de procéder la classe énergétique du bâtiment

Réponse

1) – La mise à jour des règlements de copropriété au regard de la loi ELAN concerne (plusieurs réponses possibles) :

- Les parties communes spéciales, qui doivent nécessairement figurer dans le règlement de copropriété ;
- Les nouvelles modalités de tenue des assemblées générales : il faut mettre à jour la partie administration du syndicat des copropriétaires ;
- Les droits de jouissance sur parties communes, qui doivent nécessairement figurer dans le règlement de copropriété ;
- Les lots transitoires, dont la consistance doit être définie ;
- La transition énergétique : il faut introduire dans le préambule de chaque règlement de copropriété l'obligation de procéder la classe énergétique du bâtiment.

Quelques questions pour terminer

2) – La loi 3DS (loi du 21 février 2022) est revenue sur les modalités de mise à jour des règlements de copropriété issues de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN et :

- Désormais, la mise à jour n'est plus obligatoire
- Le délai pour procéder aux mises à jour a été prorogé jusqu'au 22 février 2026
- La mise à jour demeure obligatoire, la question doit être posée à chaque assemblée jusqu'à ce que les copropriétaires la vote

Réponse

2) – La loi 3DS (loi du 21 février 2022) est revenue sur les modalités de mise à jour des règlements de copropriété issues de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN et :

- Désormais, la mise à jour n'est plus obligatoire
- Le délai pour procéder aux mises à jour a été prorogé jusqu'au 22 février 2026
- La mise à jour demeure obligatoire, la question doit être posée à chaque assemblée jusqu'à ce que les copropriétaires la vote

Quelques questions pour terminer

3) – S'il existe dans le règlement de copropriété des lots constitués uniquement par la jouissance privative d'un lot (par exemple, des droits de jouissance parking) :

- Pas de problème, désormais les conditions de validité des lots de jouissance prévues par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN ne sont plus sanctionnées par l'existence des droits.
- En application de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN, un lot ne peut être constitué d'un droit de jouissance exclusivement, ces lots sont irréguliers.
- Ces lots étaient irréguliers dès l'origine, et la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN le dit explicitement. Une mise à jour du règlement de copropriété s'impose.

Réponse

3) – S'il existe dans le règlement de copropriété des lots constitués uniquement par la jouissance privative d'un lot (par exemple, des droits de jouissance parking) :

- Pas de problème, désormais les conditions de validité des lots de jouissance prévues par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN ne sont plus sanctionnées par l'existence des droits.
- En application de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN, un lot ne peut être constitué d'un droit de jouissance exclusivement, ces lots sont irréguliers.
- Ces lots étaient irréguliers dès l'origine, et la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN le dit explicitement. Une mise à jour du règlement de copropriété s'impose.

Quelques questions pour terminer

4) – Lorsqu'une modification au règlement de copropriété est adoptée en assemblée générale, mais qu'elle n'est pas publiée au service de publicité foncière (SPF) :

- Les effets de la décision sont suspendus, jusqu'à la publication, même pour les copropriétaires présents lors du vote
- La modification s'applique tout de suite à tous ceux qui étaient copropriétaires lors du vote, mais ne pourra s'appliquer aux acquéreurs qu'une fois la publicité de l'acte effectuée
- La modification n'est opposable au tiers acquéreur qu'à compter de la publication au fichier immobilier, à moins que l'acte de cession ne mentionne que l'acquéreur a eu préalablement connaissance du modificatif et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent

Réponse

4) – Lorsqu'une modification au règlement de copropriété est adoptée en assemblée générale, mais qu'elle n'est pas publiée au service de publicité foncière (SPF) :

- Les effets de la décision sont suspendus, jusqu'à la publication, même pour les copropriétaires présents lors du vote
- La modification s'applique tout de suite à tous ceux qui étaient copropriétaires lors du vote, mais ne pourra s'appliquer aux acquéreurs qu'une fois la publicité de l'acte effectuée
- La modification n'est opposable au tiers acquéreur qu'à compter de la publication au fichier immobilier, à moins que l'acte de cession ne mentionne que l'acquéreur a eu préalablement connaissance du modificatif et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent

Quelques questions pour terminer

5) – La modification du règlement de copropriété :

- Peut être faite par le Juge seulement
- Relève du pouvoir exclusif de l'assemblée générale : sauf pour les répartitions de charges non conformes à l'article 10, le juge peut réputer une clause non écrite, mais non modifier les clauses du règlement de copropriété existantes
- Peut être faite indifféremment par le Juge ou l'assemblée générale

Réponse

5) – La modification du règlement de copropriété :

- Peut être faite par le Juge seulement
- Relève du pouvoir exclusif de l'assemblée générale : sauf pour les répartitions de charges non conformes à l'article 10, le juge peut réputer une clause non écrite, mais non modifier les clauses du règlement de copropriété existantes
- Peut être faite indifféremment par le Juge ou l'assemblée générale

Tout savoir ... ou presque ...

En espérant que cette présentation aura permis de répondre à nombre de vos interrogations



Merci de votre participation active