ACC
SUD-OUEST

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division

ACC
SUD-OUEST

Sommaire

- Qu'est-ce que le règlement de copropriété
- Quand est rédigé le règlement de copropriété
- Que doit contenir le règlement de copropriété
- Qui est garant du respect du règlement de copropriété
- Où consulter le règlement de copropriété
- Comment modifier le règlement de copropriété
- L’état descriptif de division (EDD)
- Questions et réponses

ACC
SUD-OUEST

Qu’est-ce que le règlement de copropriété ?

- Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble en copropriété et précise les droits et les obligations des copropriétaires et de leurs locataires.

- C'est un document obligatoire pour la copropriété.

- Le règlement de copropriété s'impose aux copropriétaires et à leurs locataires. Le syndic de copropriété doit veiller au respect du règlement de copropriété sous peine d'engager sa responsabilité.

Quand est rédigé le règlement de copropriété ?

Le plus souvent, le règlement de copropriété est réalisé au moment où l'immeuble est mis en copropriété, c'est-à-dire lorsqu'il est divisé en lots.

Que doit-il contenir ?

Le règlement de copropriété comporte toujours deux éléments définis ci-dessous qui peuvent être, soit distincts, soit incorporés dans le document portant le titre de « Règlement de Copropriété »

1. **Règles de vie pratique**
   Le règlement de copropriété fixe les règles de vie au sein de l'immeuble

2. **Règles de gestion**
   Le règlement de copropriété détermine l'organisation de la copropriété

Que doit-il contenir ?

1. **Règles de vie pratique**

Le règlement de copropriété fixe les règles de vie au sein de l'immeuble, selon 3 conditions :

- Les conditions d'utilisation des parties privatives,
- Les conditions d'utilisation des parties communes,
- Les conditions d'utilisation des parties communes spéciales

- Les conditions d'utilisation des parties privatives :

  Par exemple interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires...

- Les conditions d'utilisation des parties communes :

  Parties de bâtiments tels que couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps, etc. Et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires (usage du garage du local à vélo...)

Que doit-il contenir ?

1. **Règles de vie pratique (suite)**

- Les conditions d'utilisation des parties communes spéciales :
  - Parties de bâtiment affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires (par exemple, local à vélos spécifique à un seul bâtiment)
  - Parties communes à jouissance privative : parties à l'utilité ou l'usage exclusifs d'un lot de copropriété et qui appartiennent à l'ensemble des copropriétaires (par exemple, une partie du jardin de la copropriété) si elles existent

À savoir :

Le règlement de copropriété peut imposer des restrictions aux droits des copropriétaires si elles sont justifiées par la *destination de l'immeuble :*

Ceci correspond à ce pour quoi un immeuble a été construit. Par exemple : usage d'habitation, usage professionnel ou usage mixte (immeuble d'habitation abritant également des locaux professionnels).

Par exemple, le règlement de copropriété peut interdire les divisions de lots de copropriété. Il peut aussi prévoir, qu'en cas de vente d'un lot, l'achat soit proposé prioritairement aux autres copropriétaires.

Que doit-il contenir ?

2. <u>Règles de gestion</u>

Le règlement de copropriété détermine l'organisation de la copropriété, par exemple :

- <u>Répartition des charges entre copropriétaires et méthode de calcul</u> pour établir les quotes-parts :

  Fraction de la part des parties communes rattachée à un lot (appartement, local commercial, parking, cave...) selon, entre autres, la situation et la superficie de ce lot de chacun
- <u>Règles liées l'administration des parties communes</u> :

  Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires
- <u>État Descriptif de Division</u> (EDD) de l'immeuble identifiant chaque lot de copropriété : Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes par numéro suivi des informations relatives à chacun d'eux (inventaire des lots privatifs)

À savoir : L'état descriptif peut être indépendant du règlement de copropriété (dans ce cas, il figure en annexe).

Qui est garant de son respect ?

- **Le syndic** doit assurer le respect des dispositions du règlement de copropriété de quelque nature que soit ladite disposition.

  Par exemple :

  - en cas de nuisances (bruit, odeur...), le syndic doit avertir la personne concernée par courrier pour lui rappeler les règles prévues par le règlement de copropriété. S'il ne le fait pas, une action contre le syndic peut être engagée. Pour cela, il faut un vote en assemblée générale.
  - en cas de non respect des tantièmes spéciaux, le copropriétaire doit demander au syndic de respecter les tantièmes de ses appels de fonds et lui demander de les refaire.

- Si le règlement de copropriété n'est pas respecté, le syndicat de copropriétaires ou le syndic ou n'importe quel copropriétaire peut faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation de l'immeuble. Avant cela, une médiation doit toutefois être engagée.

Où le consulter ?

Deux cas de figure se présentent, selon que l'on soit copropriétaire ou locataire.

Copropriétaire

- Lors de l'acte d'achat, le copropriétaire du lot reçoit une copie du règlement de copropriété et le syndic dispose d'un exemplaire.
- En cas de perte du règlement de copropriété, il est possible d'obtenir une copie auprès d'un autre copropriétaire, notamment membre du conseil syndical.
- Si personne n'a pu fournir de copie du règlement, il faut la demander au syndic. Toutefois, celui-ci n'est pas obligé d'accepter et peut par ailleurs prévoir une facturation pour rendre ce service (frais variables en fonction du contrat de syndic).
- Il est également possible d'obtenir une copie du règlement de copropriété auprès du service de publicité foncière (coût 30€). La demande doit être faite par le biais d'un formulaire. Ce formulaire diffère selon la date d'enregistrement du règlement de copropriété (avant 1956 : ou après 1956).

Où le consulter ?

Deux cas de figure se présentent, selon que l'on soit copropriétaire ou locataire.

Locataire

Une copie du règlement de copropriété doit être remise au locataire par le bailleur.

- En cas de perte du règlement de copropriété, il est possible d'obtenir une nouvelle copie auprès du bailleur.
- Si le bailleur n'a pu fournir de copie du règlement, il faut la demander au syndic. Toutefois, celui-ci n'est pas obligé d'accepter et peut par ailleurs prévoir une facturation pour rendre ce service (frais variables en fonction du contrat de syndic).
- Il est également possible d'obtenir une copie du règlement de copropriété auprès du service de publicité foncière (coût 30€). La demande doit être faite par le biais d'un formulaire. Ce formulaire diffère selon la date d'enregistrement du règlement de copropriété (avant 1956 : ou après 1956).

Où le consulter ?

Formulaires

- Avant 1956 : Formulaire 3231-SD : https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3241-not-sd/2019/3241-not-sd_1554.pdf
- Après 1956 : Formulaire 3236-SD : https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3236-sd/2019/3236-sd_2773.pdf

Pour vous aider à remplir le formulaire (Notice - Formulaires de publicité foncière)

- Avant 1956 ou Après 1956 : https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3241-not-sd/2019/3241-not-sd_1554.pdf

Nota : Ce formulaire doit être envoyé en 2 exemplaires (courrier simple ou recommandé) au service de publicité foncière du lieu de situation du logement.

Comment le modifier ?

Mise à jour

- Toutes les copropriétés doivent mettre en conformité le règlement de copropriété avec les législations en vigueur.
- Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la mise en conformité du règlement aux évolutions législatives.
- Le syndic peut notamment engager sa responsabilité s'il ne respecte pas cette obligation.

Comment le modifier ?

Publication

- Le règlement de copropriété et toutes les modifications ultérieures sont publiés par un notaire au service de publicité foncière. Cette démarche occasionne certains frais. Le syndic peut facturer la gestion de la modification du règlement de copropriété si et seulement si l'assemblée générale lui a confié cette mission.

- Il est recommandé de vérifier ce que prévoit le contrat du syndic notamment. se renseigner sur ces frais.

- Cette **publication rend les dispositions du règlement opposables** :
  - Qui ne peut être méconnu par les tiers, lesquels doivent en subir les effets et les respecter à tous.
  - Elles s'imposent donc non seulement aux copropriétaires et à leurs locataires, mais aussi aux futurs acquéreurs.

Nota :Pour cela vous pouvez vous adresser au Service de renseignements des notaires de France

Quelles majorités pour le modifier ?

Règles de majorité

Une décision de l'assemblée générale est nécessaire pour modifier le règlement de copropriété.

La nature du vote des copropriétaires diffère selon la cause de la modification :

- Répartition des charges
- Destination de l'immeuble : vocation d'un bien immobilier ou d'un local (commercial ou d'habitation).

  Exemple : vous achetez un appartement en rez-de-chaussée dont la destination est l'habitation, pour lui donner une destination professionnelle commerciale en créant un restaurant.
- Utilisation des parties communes
- Règlement de copropriété pour mise en conformité avec une évolution législative

Quelles majorités pour le modifier ?

Modification de la <u>répartition des charges</u> pour :

- **La réalisation de travaux :**
  La nouvelle répartition des charges doit être votée à la même majorité que celle à laquelle les travaux ont été votés.
- **L'achat d'une partie privative**
  La nouvelle répartition des charges doit être votée à la même majorité que celle à laquelle l'achat a été voté.
- **La vente d'une partie commune**
  La nouvelle répartition des charges doit être votée à la même majorité que celle à laquelle la vente a été votée.
- **Le changement d'usage d'une partie privative**
  La nouvelle répartition des charges doit être votée à la majorité absolue "dite de l'article 25".
- **Toute autre modification**
  L'unanimité est exigée.

Quelles majorités pour le modifier ?

Modification de la <u>Destination de l'immeuble</u> :

- L'unanimité est exigée pour modifier la destination :

  Vocation d'un bien immobilier ou d'un local (commercial ou d'habitation).

  C'est le cas par exemple en cas de suppression d'une clause d'habitation bourgeoise pour permettre une activité professionnelle dans un lieu d'habitation. (Exemple : vous achetez un appartement en rez-de-chaussée dont la destination est l'habitation, pour lui donner une destination professionnelle commerciale en créant un restaurant. de l'immeuble.)

Quelles majorités pour le modifier ?

Modification de <u>l'Utilisation des parties communes</u> :

- La double majorité "dite de l'article 26" est exigée.

Modification pour <u>mise en conformité avec une évolution législative</u> :

- La majorité simple "dite de l'article 24" est exigée.

L'ÉTAT DESRIPTIF DE DIVISION

Introduction

L'**État Descriptif de Division (EDD)** est un document essentiel en copropriété, qui décrit précisément les lots privatifs et les parties communes d'un immeuble.

- **Définition** : L'EDD est un document obligatoire annexé au règlement de copropriété. Il décrit la répartition des lots privatifs et des parties communes, ainsi que les quotes-parts de charges afférentes à chaque lot.

- **Base légale** : Il est régi par la loi du 10 juillet 1965 (article 5) et le décret du 17 mars 1967.

L'ÉTAT DESRIPTIF DE DIVISION

Contenu de l'EDD

- **A. Identification de l'immeuble**
- Adresse complète
- Numéro de lotissement (si applicable)
- Référence cadastrale

- **B. Description des lots privatifs**
- Numéro de chaque lot
- Localisation précise (étage, numéro d'appartement, etc.)
- Superficie (en m²)
- Usage (habitation, commerce, parking, cave, etc.)
- Équipements privatifs (balcon, terrasse, etc.)

L'ÉTAT DESRIPTIF DE DIVISION

Contenu de l'EDD

- **C. Description des parties communes**
- Liste exhaustive des parties communes (hall d'entrée, escaliers, toiture, etc.)
- Équipements communs (ascenseur, chauffage collectif, etc.)

- **D. Quotes-parts de charges**
- Répartition des charges générales et spéciales pour chaque lot
- Méthode de calcul (tantièmes)
- Tableau récapitulatif des tantièmes par lot

L'ÉTAT DESRIPTIF DE DIVISION

Utilité de l'EDD

- **Pour les copropriétaires** : Connaître leurs droits et obligations, la répartition des charges.
- **Pour le syndic** : Gérer la copropriété, établir les budgets, répartir les charges.
- **Pour les notaires** : Sécuriser les transactions immobilières.
- **Pour les assureurs** : Évaluer les risques et les garanties.

L'ÉTAT DESRIPTIF DE DIVISION

Évolution et modification de l'EDD

- **Modification possible** : En cas de travaux, division ou fusion de lots, changement d'usage.

- **Procédure** : Décision en assemblée générale, vote à la majorité requise, mise à jour par un géomètre-expert ou un notaire.

L'ÉTAT DESRIPTIF DE DIVISION

Conclusion

- L'EDD est un document technique et juridique indispensable pour le bon fonctionnement d'une copropriété.
- Il doit être précis, à jour et accessible à tous les copropriétaires.
- En cas de doute ou de modification, il est conseillé de faire appel à un professionnel (géomètre-expert, notaire).

L'ÉTAT DESRIPTIF DE DIVISION

Exemple

État Descriptif de Division

Immeuble situé : 12 rue de la République, 75001 Paris **Référence cadastrale :** Section AB, Parcelle 123

- **1. Description des lots privatifs**
- **Lot n°1**
- **Localisation :** Rez-de-chaussée
- **Superficie :** 50,00 m² (loi Carrez)
- **Usage :** Local commercial
- **Description :** Local vitré donnant sur la rue, équipé d'une vitrine, d'un point d'eau et d'un WC indépendant.
- **Accès :** Direct depuis la rue par une porte vitrée.
- **Équipements privatifs :** Compteur électrique individuel, climatisation réversible.
- **Lot n°2**
- **Localisation :** 1er étage, porte gauche
- **Superficie :** 75,00 m² (loi Carrez)
- etc

L'ÉTAT DESRIPTIF DE DIVISION

Exemple

- **2. Description des parties communes**
  - **Hall d'entrée :** Sol carrelé, boîtes aux lettres, interphone.
  - **Escaliers :** Escaliers A et B, revêtement en pierre, garde-corps métallique.
  - **Toiture :** Toiture terrasse inaccessible, équipée d'une antenne collective.
  - **Cour intérieure :** Espace vert commun, éclairage automatique.
  - **Équipements communs :** Chauffage collectif (chaudière au gaz), ascenseur, local poubelles.
- **3. Répartition des charges (tantièmes)**
  - N° Lot
  - Tantièmes charges générales
  - Tantièmes charges spéciales (ascenseur)
  - Tantièmes charges spéciales (chauffage)
- **4. Annexes**
  - Plan de l'immeuble avec localisation des lots.
  - Règlement de copropriété.
  - Attestation de superficie (loi Carrez) pour les lots privatifs.
- **5. Clause de révision**
  - « Le présent État Descriptif de Division pourra être modifié en cas de division, de réunion de lots ude changement d'usage, selon les dispositions légales en vigueur et après vote en assemblée générale des copropriétaires.

ACC
SUD-OUEST

Le règlement de copropriété

Questions - réponses