



LES ATELIERS DE LA FNACC



LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Alain Fourès



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Maîtriser les outils structurants de la gestion d'immeuble

PLAN DE LA PRÉSENTATION



- **L'Etat Descriptif de Division**
 - Qu'est-ce que l'EDD ?
 - Son contenu
 - Sa modification
 - Intangibilité des tantièmes et charges de copropriété
 - Opposabilité de l'EDD et du règlement de copropriété
- **Le règlement de copropriété**
 - Qu'est-ce que le règlement de copropriété
 - Quand est-il rédigé ?
 - Que contient-il ?
 - Qui est garant de son respect ?
 - Où le consulter ?

L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION



QU'EST-CE QUE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION (EDD) ?

Il s'agit d'un document technique essentiel obligatoire qui décrit **l'identification de l'assiette foncière de l'ensemble immobilier** soumis au statut de la copropriété qui est le plus souvent établis par un géomètre bien qu'il n'ait pas de monopole.

En revanche seuls les **plans** établis par le **géomètre** auront une **valeur juridique** (selon arrêt publié au bulletin Cass. 1^{re} civ., 29 juin 2022, n° 20-18.136, publié au bulletin : La solution apportée par l'arrêt du 29 juin 2022 énonce que relève de la compétence exclusive accordée au géomètre-expert par la loi de 1946, l'établissement des plans joints à un état descriptif de division de copropriété et les modificatifs.)

*Il est établi pour les besoins de la **publicité foncière** : tant qu'il n'est pas publié les lots de copropriétés ne peuvent exister juridiquement.*

CONTENU DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ?

- Identification de l'**unité foncière** (parcelle(s) cadastrale(s))
- **Description** du bâti et non bâti
- **Division** du ou des immeubles en **lots privatifs** avec numéros de lots
- **Affectations** attribuées à chaque lot
- **Quote-part** des parties communes générales et éventuellement spéciales partie intégrante du lot de copropriété (propriété indivise des parties communes générales et éventuellement spéciales)
- **Plans**
- **Description** des parties communes générales et spéciales et des éléments d'équipements communs
- **Méthode de calcul** des tantièmes (*Article 5 loi du 10 Juillet 1965*)
- **Tableau récapitulatif** pour les besoins de la publicité foncière

Numéro du lot	Bât.	Esc.	Étage	Nature	Quote-part	Observations
Immeuble cad. A 100, 6, rue des Prés.						
1	A	Unique	RC	App.	10	Supprimé. Devant lot 1 copropriété sur immeuble, cad. A 200.
2	A	—	RC	App.	10	Supprimé ... Lot 2 ...
3	A	—	RC	App.	10	Supprimé ... Lot 3 ...
4	A	—	1	App.	10	Supprimé ... Lot 4 ...
51	B	Unique	RC	App.	10	Supprimé. Devenu lot 1 copropriété sur immeuble, cad. A 201.
52	B	—	RC	App.	10	Supprimé ... Lot 2 ...
53	B	—	1	App.	10	Supprimé ... Lot 3 ...
100	B	—	3	App.	10	Supprimé ... Lot 50 ...
Immeuble cad. A 200, 6, rue des Prés.						
1	Unique	Unique	RC	App.	20	Ancien lot 1 de la copropriété sur immeuble A 100.
2	—	—	RC	App.	20	... lot 2 ...
3	—	—	RC	App.	20	... lot 3 ...
4	—	—	1	App.	20	... lot 4 ...
Immeuble cad. A 201, 6 bis, rue des Prés.						
1	Unique	Unique	RC	App.	20	Ancien lot 51 de la copropriété sur immeuble A 100.
2	—	—	RC	App.	20	Ancien lot 52 de la copropriété sur immeuble A 100.
3	—	—	1	App.	20	... lot 53 ...
50	—	—	3	App.	20	... lot 100 ...



MODIFICATION DE L'EDD

La mise à jour de l'état descriptif de division peut être nécessaire dans les cas suivants :

- . **Division d'un lot** de copropriété pour créer deux appartements au lieu et place d'un appartement (location ou cession d'une partie de son lot) ou **réunion de plusieurs lots** pour créer un appartement plus spacieux
- . **Aliénation de parties communes** à un copropriétaire ou un tiers (espace vert, WC, combles, partie de couloir, droits à construire).
- . **Suppression d'un lot**

INTANGIBILITÉ DES TANTIÈMES ET CHARGES DE COPROPRIÉTÉS

- **Principe** : l'**unanimité** est nécessaire pour **modifier les tantièmes** et **charges** de copropriétés à l'exception des modifications nécessaires à la suite de travaux privatifs ou actes d'acquisitions ou de dispositions.

L'action en révision

- 1°) L'action en révision est ponctuelle, elle vise à rectifier une erreur de calcul du quantum de charges d'un lot donné. (Elle doit être engagée dans le délai de 5 ans à compter de la publication du RCP au fichier immobilier ou avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux du lot) au-delà l'action est frappée de forclusion (le seuil est de 25 % en plus ou en moins à celle qui résulterait d'une répartition conforme à la loi, rare car seuil élevé et délai réduit).

INTANGIBILITÉ DES TANTIÈMES ET CHARGES DE COPROPRIÉTÉS

L'action en nullité

- 2°) L'action en nullité est autre. Elle est engagée au visa des dispositions relatives aux clauses réputées non écrites et peut être engagée à tout moment. Il convient de prouver le caractère non conforme à la grille de charges contestée avec les règles impératives fixées par la loi. Lorsque le juge répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à la nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

- **Toute modification**, après accord de l'assemblée générale devra être actée par un **notaire** et publiée par ses soins auprès du service de la **publicité foncière** du lieu de situation de l'immeuble.



OPPOSABILITÉ DE L'EDD ET DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

C'est la publication au service de la **publicité foncière** par le notaire (seule personne habilitée à le publier) qui rend le règlement de copropriété et état de descriptif de division ainsi que ses modificatifs opposable à TOUS.

« **Article 13** de la loi du 10 Juillet 1965

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires (acquéreurs, donataires et légataires) qu'à dater de leur publication au fichier immobilier. »

Donc dès qu'il a été acté en assemblée générale, il s'applique à tous les copropriétaires et légataires à titre particulier si pour ces derniers il est entré dans le champs contractuel de l'acte et qu'il consent y adhérer.

S'il n'est pas entré dans le champ contractuel de l'acte de vente la modification de charges et de clauses ne s'appliquent pas au futur acquéreur.

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Document 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.

Le **syndic** de copropriété doit veiller à son **respect** sous peine d'engager sa responsabilité.

QUAND EST-IL RÉDIGÉ ?

Le plus souvent, le règlement de copropriété est réalisé au moment où l'immeuble bâti est mis en copropriété, c'est-à-dire lorsqu'il est divisé en lots ou lorsqu'il s'agit d'un immeuble mis en vente en l'état futur et avant la vente du premier lot de copropriété.

QUE DOIT-IL CONTENIR ?

RÈGLES DE VIE PRATIQUE

- Les conditions d'utilisation des **parties privatives**.

Exemples : interdiction d'accrocher du linge aux balcons, limitations travaux certains jours et horaires...

- Les conditions d'utilisation des **parties communes**.

Exemples : conditions d'utilisation tels que couloirs, chaudière, canalisation etc, des terrains (jardins parcs, aire de jeux...) affectés à l'usage de tous les copropriétaires.

- Les conditions d'utilisation des **parties communes spéciales**.

Parties de bâtiments affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires (exemples : local à vélo ou poubelle à un seul bâtiment)

Parties communes à jouissance privative : il s'agit d'un droit de jouissance privative ou exclusive sur une partie commune (terrasse, balcons, partie de jardin en RDC)

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 exclusivement ou bourgeoise, 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 ?

RÈGLES DE GESTION

- Répartition des charges entre copropriétaires et méthode de calcul 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

- Règles liées l'administration des parties communes :

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

- État Descriptif de Division (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.

QUI EST GARANT DE SON RESPECT ET OÙ LE CONSULTER ?

LE SYNDIC

- Il entre dans les missions du syndic (article 18) de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété par voie amiable et à défaut judiciaire.

Par exemple :

- troubles de jouissance, de voisinage (nuisances diverses : bruit, odeur...), harmonie de l'immeuble non respecté suite à des travaux privatifs. 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.

QUI EST GARANT DE SON RESPECT ET OÙ LE CONSULTER ?



OÙ LE CONSULTER

- **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).

- **Locataire**

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

COMMENT MODIFIER LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Adaptation réglementaire (Art 24)

L'article 49 issu de la loi SRU du 13 décembre 2000 imposait un délai de 5 ans aux syndicats des copropriétaires pour procéder aux adaptations du règlement de copropriété afin de les mettre en harmonie avec les dispositions législatives et réglementaires.

Le délai initial de l'article 49 est apparu trop court. Aussi, a-t-il été rallongé à huit années par la loi du 13 juillet 2006 dite loi ENL, puis supprimé par la loi du 25 mars 2009, dite Loi MOLLE. En fin de compte, l'article 49 a été purement et simplement abrogé par la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR, l'adaptation étant devenue une **simple faculté pouvant être décidée à la majorité de l'article 24.**

Ce qui était initialement une obligation encadrée dans un délai strict, est devenu au fil du temps une obligation encadrée dans un délai plus long pour au final devenir une simple possibilité offerte aux copropriétaires.

Exemples : suppression des clauses illicites, et abusives (interdiction de détenir des animaux familiers), insérer les clauses légales sur le fonctionnement légal (règles majorités...) adaptation des règles de publicité foncière. Mode de convocations et délai, tenue assemblée générale voix et représentation, conseil syndical, obligation du syndic..

COMMENT MODIFIER LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Mise en conformité loi Elan (Art 24)

La version finale de l'article 89 de la loi 3DS (n°2022-217 du 21 février 2022 publié au journal officiel le 22 février 2022) qui concerne la mise à jour des règlements de copropriété, modifie les article 206 II de la loi Elan n°2018-1021 du 23 novembre 2018.

Il en résulte que :

- pour les immeubles mis en copropriété après le 1^{er} juillet 2022 : le texte s'applique pleinement, il est impératif que le règlement comporte la mention de la création et de la consistance des lots transitoires ainsi que des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative.
- il n'y a plus de délai pour la mise en conformité des règlements de copropriété antérieurs au 1^{er} juillet 2022, mais la question doit être posée à chaque assemblée générale lorsque le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants, ou les « parties communes spéciales ou à jouissance privatives existantes » ;
- l'absence de mention de la consistance du lot transitoire dans un règlement de copropriété antérieur au 1^{er} juillet 2022, ou des parties communes spéciales/parties communes à jouissance privative est « sans conséquence sur l'existence » de ces droits.

COMMENT MODIFIER LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Refonte du règlement de copropriété (Art 26)

Il s'agit d'apporter des modifications substantielles au règlement de copropriété ce qui implique que ce dernier soit approuvé à l'unanimité par TOUS LES COPROPRIÉTAIRES.

A titre d'exemples :

- . Modification de la destination de l'immeuble
- . Interdiction de la location touristique de courte durée à tous les copropriétaires à usage d'habitation (résidence secondaire et résidence principale)
- . Instauration d'un droit de priorité lors de la vente d'un lot de copropriété aux autres copropriétaires.

Certaines modifications pourront être actés à la majorité de l'article 26 et 26/1 lorsqu'il y a modification des modalités de jouissances des parties communes ou aliénations des parties communes ne portant pas atteinte à la destination de l'immeuble.

Toute modification, après accord de l'assemblée générale selon les majorités requises ci-dessus, devra être acté par un **notaire** et publié après du service de la **publicité foncière** du lieu de situation de l'immeuble.

CONCLUSION



- l'**Etat Descriptif de Division** décrit et répartit les lots.
- Le **règlement de copropriété** organise la vie commune et fixe les règles du jeu.
- Ensemble, ils forment le **socle juridique** de la copropriété.

Les connaître, les respecter et les adapter aux évolutions de l'immeuble, c'est assurer la pérennité d'une copropriété harmonieuse et bien gérée.



QUESTIONS - RÉPONSES



Retrouvez ce document en téléchargement en vous connectant à votre espace adhérent

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

L'ACC SUD-OUEST ET LES AUTRES ASSOCIATIONS RÉGIONALES SONT À VOTRE DISPOSITION POUR VOUS ASSISTER SUR CES DOCUMENTS ESSENTIELS À LA BONNE GESTION DE VOTRE COPROPRIÉTÉ



• 05 57 22 87 36

• contact@accsudouest.org

• www.accsudouest.org

