

# Le règlement de copropriété

Avec Marie Brûlon, Juriste ARC



# Qu'est-ce que le règlement de copropriété (RCP)?

Définition sommaire : **Contrat fixant la répartition de la propriété, celle des charges, et les règles de fonctionnement d'une copropriété**

## Définition de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété:

**Un règlement conventionnel de copropriété**, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.

Chaque RCP est unique. Il n'existe pas de formulaire type impératif.

C'est un document obligatoire (article 1103 code civil)... mais il n'y a pas de sanction immédiate en cas d'absence de règlement.

C'est un contrat indispensable dans les faits : il permet d'appréhender le fonctionnement de la copropriété

Il relève de la liberté contractuelle mais cette liberté est encadrée par :

- Le respect de l'ordre public et des bonnes mœurs
- Le respect des dispositions impératives de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

PREMIÈRE PARTIE

DÉSIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER

ARTICLE I - DÉSIGNATION -

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier qui sera édifié sur un terrain sis à Fontenay-sous-Bois (Val de Marne), rue Fabre d'Eglantine n° 13-15 et Bld de Verdun, n° 80 à 86, d'une contenance de 3 379 mètres carrés, d'après les titres de propriété, cadastré section 0 n° 200 - 202 - 203 - 211 - 212 - 213 - 238 - 239 - 243 - 244 - pour une contenance totale de 3 396 mètres carrés.

0 290

Cet ensemble immobilier comprendra :

- 1°) - un bâtiment à usage principal d'habitation dénommé Bâtiment I, ayant accès sur la rue Fabre d'Eglantine n° 13-15, couvert en terrasse, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée.  
Il sera édifié sur un sous-sol qui s'étendra sous toute l'emprise du bâtiment.
- 2°) - un garage parking accessible par la rue Fabre d'Eglantine comprenant 28 emplacements de parking à ciel ouvert.
- 3°) - espaces verts, aire de jeux pour enfants, passages pour piétons et voitures aménagés dans la limite de la propriété; lesdits passages conduisant vers la rue Fabre d'Eglantine et le Bld de Verdun.

# Distinguons le règlement de copropriété des autres actes et documents qui peuvent régir l'immeuble...

## L'état descriptif de division (EDD):

Il contient une description des lots, sous forme de liste et de tableau récapitulatif. Il n'a pas force de contrat entre les copropriétaires: il est établi pour les besoins de la publicité foncière, sauf si le règlement de copropriété comprend une clause qui l'incorpore expressément au règlement, ce qui lui donne dans ce cas la force de contrat.

En cas de contradiction entre le Règlement de copropriété et l'état descriptif de division: c'est le Règlement qui prime car c'est lui qui exprime le contrat entre les copropriétaires.

# Un exemple d'état descriptif de division

- Lot n°56 (numéro de lot de copropriété) à usage de stationnement n°57 (numéro commercial),
- Lot n°57 (numéro de lot de copropriété) à usage de stationnement n°58 (numéro commercial),
- Lot n°58 (numéro de lot de copropriété) à usage de stationnement n°59 (numéro commercial),
- Lot n°59 (numéro de lot de copropriété) à usage de stationnement n°60 (numéro commercial),
- Lot n°60 (numéro de lot de copropriété) à usage de stationnement PMR n°61 (numéro commercial),
- Lot n°100 (numéro de lot de copropriété) à usage de local vélo (numéro commercial),
- Lot n°101 (numéro de lot de copropriété) à usage d'appartement A11 (numéro commercial),
- Lot n°102 (numéro de lot de copropriété) à usage d'appartement A12 (numéro commercial),
- Lot n°103 (numéro de lot de copropriété) à usage d'appartement A13 (numéro commercial),
- Lot n°104 (numéro de lot de copropriété) à usage d'appartement A21 (numéro commercial),
- Lot n°105 (numéro de lot de copropriété) à usage d'appartement A22 (numéro commercial),

LOT NUMERO SOIXANTE (60)  
(teinté en vert sur les plans)

Situé au niveau Sous-sol du bâtiment.  
Un emplacement de stationnement PMR n°61  
Les deux / dix millièmes de parties  
Communes générales, ci.....

2/10000°

LOT NUMERO CENT (100)  
(teinté en bleu sur les plans)

Situé au niveau rez-de-chaussée du bâtiment A.  
Local vélo.  
Les trente-cinq / dix millièmes de parties  
Communes générales, ci.....

35/10000°

LOT NUMERO CENT-UN (101)  
(teinté en bleu sur les plans)

Situé au niveau 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A.  
L'appartement A11 de type 3 pièces composé, d'une entrée, un séjour/cuisine,  
un WC, une salle de bains, deux chambres et la jouissance exclusive d'une  
terrasse.  
Les quatre-vingt-huit / dix millièmes de parties  
Communes générales, ci.....

88/10000°

LOT NUMERO CENT-DEUX (102)  
(teinté en vert sur les plans)

Situé au niveau 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A.  
L'appartement A12 de type 3 pièces composé, d'une entrée, un séjour/cuisine,  
un WC, une salle de bains, deux chambres et la jouissance exclusive d'une  
terrasse.  
Les quatre-vingt-dix / dix millièmes de parties  
Communes générales, ci.....

90/10000°

# Le règlement de copropriété : ce n'est pas un état descriptif de division en volumes (EDDV)

L'EDDV permet d'isoler des fractions issues de la division du sol ou du bâtiment et de les soumettre à des régimes juridiques différents (copropriété, simple propriété, association syndicale de propriétaires etc...)

La copropriété peut être incluse dans un ensemble immobilier en volumes, mais pas l'inverse.

Exemple:

- Principes de délimitation entre les volumes :

### Limites verticales :

La limite de propriété entre un volume bâti et un espace non bâti est le nu du mur extérieur du volume bâti. Le mur appartient entièrement au volume bâti. Entre deux volumes bâtis, la limite de propriété est l'axe des murs séparant les deux volumes.

### Volume n° 2

Le Volume immobilier résultant de la somme des 7 volumes partiels (de 2-a à 2-g) dont chacun est défini comme suit :

Base (2-a) de 4 m<sup>2</sup> environ localisée sur les plans n° 2 à 8 dressés par le Cabinet TARTACEDE-BOLLAERT, Géomètres-Experts DPLG Associés, 29, rue de la Fontaine au Roi - 75011 PARIS d'après les plans fournis par VALODE & PISTRE – Architectes – 115, rue du Bac – 75007 PARIS et annexés au présent descriptif entre les cotes -1,80 m env. NGF et 31,11 m env. NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative).

# Le règlement de copropriété : ce ne sont pas des statuts d'ASL.

La copropriété peut faire partie d'un ensemble immobilier plus grand, notamment pour gérer des espaces ou équipements communs à plusieurs résidences.

Une association syndicale libre de propriétaires (ASL), par exemple, peut être amenée à posséder et gérer des biens ou équipements communs à plusieurs propriétaires, dont des syndicats de copropriété.

Les statuts d'ASL sont un document contractuel dans lequel sont regroupées ses règles de fonctionnement. **L'ASL n'est pas soumise à la loi sur la copropriété, mais à ses statuts.**

Si la copropriété est incluse dans une ASL, les copropriétaires pris individuellement sont tous adhérents à l'association ASL du fait même de leur acquisition.

Le RCP peut inclure les statuts d'ASL ou bien ils peuvent être remis aux acquéreurs par le notaire en même temps que les documents de la copropriété.

# STATUTS

## Association syndicale libre du « Domaine de la Bergerie »

Sont le droit en vigueur encadrant les Associations Syndicales Libres, l'Ordonnance n°2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires, et son Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée.

Mise en conformité et modification des statuts en application de l'ordonnance n°2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires, et son Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée, encadrant les Associations Syndicales Libres.

Les statuts sont les règles particulières de notre Association Syndicale, et ne peuvent en aucun cas se substituer au droit en vigueur.

### Article 1 – dénomination

1. Association Syndicale Libre du Domaine de La Bergerie

### Article 2 – objet

1. Son objet doit nécessairement respecter ceux prévus à l'article 1 de l'Ordonnance 2004-632 du 1 juillet 2004.
2. En application de l'article R315-6 du code de l'urbanisme (abrogé et remplacé par l'article R442-7 du même code), sont dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs à l'Association Syndicale.
3. Possède de manière exclusive, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, afin que leur usage puisse demeurer complémentaire de la jouissance des propriétés incluses dans son périmètre.

### Article 3 – son siège

1. Domaine de La Bergerie, 5115 route des hauts du camp, 83330 Le Castellet.
2. Ne peut être transféré à une autre adresse.

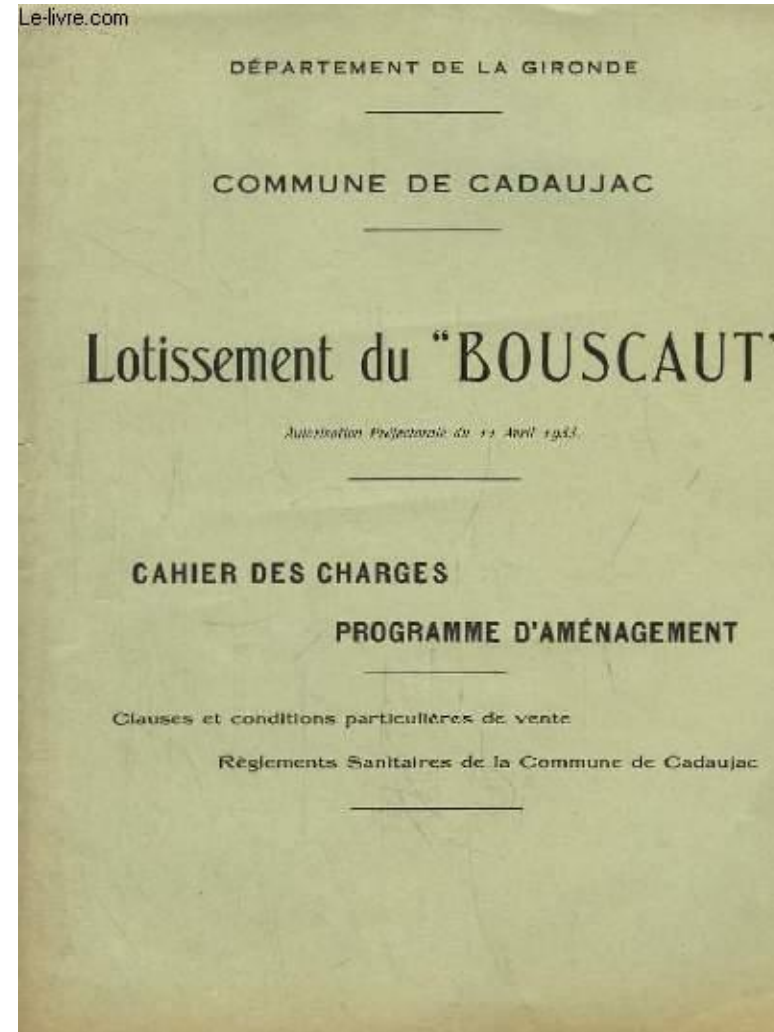
### Article 4 – son périmètre

1. Toute parcelle ayant fait acte de cession d'un groupe de parts de la Société Civile dénommé « Société Civile Foncière de La Bergerie » sera automatiquement et obligatoirement inclus dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre du Domaine de La Bergerie.

Le règlement de copropriété n'est pas un cahier des charges de lotissement.

En copropriété, il n'y a pas de lotissement. Le lotissement concerne des propriétaires uniques de leur terrain alors que les copropriétaires sont en indivision sur leur terrain et leur immeuble.

Ceci n'est pas un règlement de copropriété.



# Le Règlement de copropriété n'est pas un acte de servitude, même s'il peut en contenir...

La servitude est une charge imposée sur un immeuble qualifié de « fond servant » pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire, appelé « fond dominant ».

Exemple:

## Servitude de cour commune

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de cour commune. Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant.

Cette servitude consiste en une prohibition de bâtir en élévation et est destinée à assurer ultérieurement l'existence d'un prospect minimum, entre l'immeuble à construire et celui existant sur le terrain BQ 223.

Son emprise est figurée en bleu ciel sur le plan établi par Daniel LEGRAND, géomètre-expert ci-après annexé (Annexe n°8) approuvé par les parties et étant délimitée par les points suivants :

- A1, A2, X1 et X2 permettant l'accès au sous-sol du futur bâtiment
- A3, A4, X3 et X4 permettant l'implantation de deux terrasses/perrons et jardinières du futur bâtiment.

Il sera interdit de construire sur l'emprise de cette servitude.

Elle devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombrée et aucun véhicule ne devra y stationner sous réserve de travaux.

Elle ne pourra être ni obstruée ni fermée par un portail d'accès, sauf concernant le portail installé entre les points A2 et X1 du plan permettant l'accès au sous-sol.

Les frais de réalisation de cette cour commune seront à la charge du fonds servant.

# Le contenu du règlement de copropriété

*1 : Les clauses obligatoires*

*2 : Les aménagements possibles du règlement de copropriété*

# Le contenu du règlement de copropriété

## Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 :

« I. - Un règlement **conventionnel** de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine :

**la destination** des parties tant privatives que communes,

Ainsi que **les conditions de leur jouissance** ;

il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi :

les règles relatives à l'**administration** des parties communes.

Il énumère, s'il y a lieu, **les parties communes spéciales et celles à jouissance privative**.

**Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation. »**

(...)

# I/ Les clauses obligatoires

## 1°) L'origine de propriété

L'origine de propriété retrace l'ensemble des changements de propriétaires qu'a connu l'immeuble avant sa mise en copropriété. On remonte la liste des propriétaires au moins sur 30 ans.

**Le règlement de copropriété est un titre de propriété.**

Exemple

:

**CECI rappelé, les biens immobiliers objet des présentes appartiennent au REQUERANT, par suite des acquisitions suivantes, savoir :**

**Parcelles AO 1138, 1139, 1140, 1142 (issues de la parcelle cadastrée section AO 718) et lots 3 à 14, 18 à 31, 34 à 44 formant 37 des 44 lots de la copropriété (hôtel particulier familial) sise à HOUILLES (Yvelines), 2 rue Emile Combes, cadastrée section AO n°1143 à 1149 (issues de la parcelle cadastrée section AO n°719)**

De Monsieur Guy Julien MARQUE-PUCHEU, Retraité, et Madame Michèle Janine Perette BARRET, Sans profession, son épouse, demeurant ensemble à HOUILLES (Yvelines) 19 Rue Blaise Pascal.

## 2°) La répartition de la propriété (parties communes/parties privatives)

Cette répartition est prévue :

-soit **géographiquement** (certains bâtiments, ou liste: sol, voies d'accès, appartement, cave ...)

-soit **par nature** de l'élément de l'immeuble considéré (distinction des équipements communs /équipements privatifs : exemple : radiateurs et robinets d'arrêts privatifs, chaudière commune, ascenseur commun...)

-Soit **par la combinaison des deux systèmes** (Exemple : les WC à l'intérieur des appartements sont privatifs /les WC sur le palier sont des parties communes)

# Un exemple de clause de répartition géographique

## Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de L'IMMEUBLE,
- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulation pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants,

## Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.

## La répartition des parties communes et des parties privatives: à quoi ça sert ?

- À définir les droits des copropriétaires (droit de propriété, travaux)
- À rendre opposable à tous les copropriétaires l'imputation et la répartition des charges.

En cas de silence ou contradiction des titres (titres=RCP, actes d'achat...), recours aux articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 pour définir la répartition de la **propriété au sein de l'immeuble en copropriété**, et à la jurisprudence, pour identifier les parties communes et les parties privatives.

# Détermination parties communes dans le silence et la contradiction des titres : article 3 de la loi du 10 juillet 1965

*« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.*

*Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :*

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

*Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :*

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes. »

## Détermination parties privatives dans le silence et la contradiction des titres : article 2 de la loi du 10 juillet 1965

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

### 3°) la destination de l'immeuble

Elle se définit par :

- les actes (règlement, acte de propriété, ....)
- Les caractères de l'immeuble : habitation bourgeoise, de (grand ou faible) standing, usage mixte...
- Sa situation géographique : zone résidentielle, commerciale, luxueuse ou pas

**La destination est la vocation d'origine de l'immeuble et conditionne son évolution.**  
Conséquence : d'après l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, il faut l'unanimité des voix des copropriétaires pour prendre des décisions qui portent atteinte à la destination de l'immeuble.

Exemple de conséquences pratiques: dans un immeuble à destination commerciale, il est impossible d'interdire le commerce, dont notamment la location touristique de courte durée, dans les locaux commerciaux.

Dans un immeuble à destination exclusive d'habitation, on ne peut pas installer une profession libérale.

## 4°) Les modalités de jouissance des parties privatives et communes

Exemple:

### 2) Bruits - Troubles de voisinage.

L'usage des appareils de radio et de télévision, des électrophones et magnétophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants de l'immeuble, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité du bâtiment ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

### 3) Utilisation des fenêtres et balcons.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

### 4) Harmonie de l'ensemble immobilier.

Les fenêtres, stores, volets s'il en existe, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une "partie privative", sans l'autorisation de l'assemblée générale du syndicat principal.

## 5°) L'administration de l'ensemble immobilier

Principale disposition légale sur les organes de la copropriété et sur leur fonction (loi du 10 juillet 1965):

Article 17 : "*Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.*" (...)

Le règlement de copropriété est obligé de respecter ce principe fondamental de fonctionnement: une clause contraire pourrait être jugée « non écrite » par application de l'article 43 de la loi du 10.07.1965.

## 6°) La répartition des tantièmes de copropriété

Tantième = Quote-part (fraction exprimée en tantièmes) de propriété des parties communes associée à chacun des lots de copropriété.

A chaque lot est associée une quote-part de propriété indivise.

La répartition de la propriété entre les copropriétaires est librement organisée **par le règlement de copropriété**, mais, si le règlement ne prévoit rien de particulier,

ces tantièmes sont calculés d'après la valeur relative du lot par rapport à la somme des valeurs de tous les lots, au jour de la mise en copropriété (art. 5 loi du 10 juillet 1965)

Cette valeur est définie sur des critères: la consistance, la superficie et la situation des lots.

**L'usage du lot n'est pas pris en considération pour fixer les tantièmes de propriété.**

Le nombre de tantièmes représente aussi le nombre de voix conféré au propriétaire du lot lors des votes en assemblée.

Il est également utilisé pour la répartition du prix de la vente ou location de parties communes (ex : vente ou location de loge de gardien, location pour antennes relais de télécom)

## 7°) La répartition des charges de copropriété

Une charge = Dépense incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part (article 45-1 décret du 17 03 1967)

La répartition des charges ? Grille de charges communes générales fondée sur les tantièmes de charges associés à chaque lot dans l'état descriptif de division

On distingue la répartition des charges d'équipement et celle des charges d'administration et de conservation de l'immeuble.

Article 10 loi du 10.07.1965 : "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.
- aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, (...), proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, (...)

Article 11 : "La répartition des quotes-parts de charges est intangible et ne peut être modifiée qu'à l'unanimité (...)"

Exemple  
issu d'un  
RCP:

CHARGES GENERALES  
COMMUNES A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES

Article 114

Sont communes à tous les copropriétaires les charges générales ci-après définies.

I - DEFINITION

Article 115

Les charges générales comprennent :

a) Voirie et réseaux divers.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement  
- de la voirie intérieure et de ses accessoires, tels que les appareils d'éclairage.  
- de toutes canalisations communes telles que celles d'eau, de gaz, d'électricité et de tout à l'égout.

b) Espaces verts.

Les frais d'entretien et de réparation des espaces verts.  
Les salaires des personnes chargées de cet entretien et les charges sociales y afférentes.

c) Nettoyage.

Les frais de balayage et de nettoyage de la voirie.  
Les salaires des personnes chargées de ces opérations et les charges sociales y afférentes.

d) Gardiennage.

Les salaires des gardiens et la fourniture des avantages en nature consentis aux gardiens tels que logement, chauffage, éclairage.  
Observation faite que les charges générales comportent à ce dernier titre notamment :  
- une quote-part des frais de chauffage et d'eau chaude, déterminée comme il sera dit ci-après à l'article 123, en raison des prestations en nature fournies au gardien.

## Un exemple réel de répartition des charges

### **II - CHARGES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES**

#### **Article 27 :**

##### **A) Charges générales**

###### **1) Définition**

Les charges générales comprendront toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprendront notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

a) Les frais d'aménagement, d'entretien et de remplacement des abords et, s'il y a lieu, des clôtures de l'immeuble (jardinières, plantations, décorations florales et autres, appareils d'éclairage extérieurs, etc.).

###### **2) Répartition :**

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, telles qu'elles figurent au tableau récapitulatif de l'Etat Descriptif de Division, chapitre IV du présent règlement.

## II/ Les aménagements possibles du Règlement: une liberté contractuelle encadrée

Le règlement de copropriété peut prévoir des aménagements, des règles particulières propres à chaque copropriété, afin de permettre aux copropriétaires de "bien vivre ensemble".

Toutefois, elles pourraient être déclarées nulles ou non écrites par le juge si elles sont contraires :

- à l'ordre public et aux bonnes mœurs,
- aux dispositions d'ordre public contenues dans la loi du 10 juillet 1965 .

## Encadrement des clauses du règlement: droits des autres copropriétaires et destination de l'immeuble

Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 (Ordre public) : *"Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition :*

- *de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires*
- *ni à la destination de l'immeuble.(...)"*

## Destination de l'immeuble (exemple particulier):

### CHAPITRE III

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

##### ARTICLE 6.- Clause naturiste.

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement de copropriété, étant situé dans une zone naturiste prévue dans le cadre général de l'aménagement [REDACTED] tout occupant de l'ensemble immobilier pourra y pratiquer le naturisme tant dans les parties privatives que dans les parties communes et aucun copropriétaire ou occupant ne pourra critiquer ce mode de vie ou y apporter une quelconque entrave de quelque manière que ce soit.

Il pourra être établi un règlement intérieur précisant et aménageant la présente clause dans le cadre d'une Assemblée Générale des copropriétaires.

## Les effets du règlement de copropriété

- 1) La force obligatoire du règlement de copropriété*
- 2) La sanction du non-respect des dispositions du règlement de copropriété*
- 3) La sanction des clauses illicites ou nulles*

# I/ La force obligatoire du Règlement: opposabilité aux copropriétaires et résidents

Le règlement de copropriété est opposable aux copropriétaires qui doivent respecter ses dispositions.

Toutefois, il ne s'applique pas dans les rapports entre les copropriétaires et les tiers qui ne sont pas parties à ce contrat, excepté envers les locataires qui sont légalement obligés de respecter les clauses de jouissance et de répartition des charges du règlement ( article 3 loi du 6 juillet 1989: Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.)

Il n'a pas besoin d'être publié au "fichier immobilier" pour être opposable aux copropriétaires puisque ceux-ci ont accepté ses dispositions dans leur acte d'acquisition.

Intérêt de la publicité foncière du Règlement : le rendre opposable aux acquéreurs postérieurs de lots de copropriété, aux occupants non locataires...

## II/ Sanctions en cas de non-respect du Règlement de copropriété

Action en justice sur le fondement de la responsabilité contractuelle : il n'est pas nécessaire de prouver l'existence d'un préjudice.

Qui peut agir ? Le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, mais aussi un /des copropriétaires individuellement

Les sanctions (article 1217 du Code civil) : Obtention d'un jugement

- Obligeant à respecter les dispositions du RCP
- À réparer les conséquences de la mauvaise exécution des dispositions du RCP
- Obtention de dommages et intérêts

## III/ Les sanctions en cas de clauses illégales

Il faut distinguer les clauses "nulles", des clauses "illégales" ou "illicites" .

- Une clause est nulle : elle est censée n'avoir jamais existé. Mais il y a un délai pour agir en nullité: 5 ans (article 2224 du code civil)
- Une clause est "déclarée illicite" par le juge : le juge dit qu'elle est contraire à la loi.
- Une clause peut être non-écrite si elle est contraire aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété. Il n'y a pas de délai pour l'attaquer.

Article 43 de la loi du 10 juillet 1965 : "***Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.*** "

Une clause est réputée valide et doit être appliquée sauf si elle est clairement contradictoire avec une disposition impérative de la loi ou du décret sur la copropriété.

**Clause contraire à une disposition impérative de la loi sur la copropriété = clause réputée non écrite.**

**Conséquence: il n'y a pas de délai de prescription pour agir .**

**À tout moment**, un copropriétaire ou le syndicat peut agir en justice pour demander que soit constaté le caractère non-écrit de la clause.

Une clause peut simplement devenir "obsolète" simplement par suite de l'évolution des modes de vie.

ex : une clause interdisant de casser du charbon sur le palier est valide mais elle est devenue inutile.

## Mise à jour, ou adaptation, ou modification du règlement de copropriété

Mise à jour ou en conformité du règlement de copropriété imposée par les lois ELAN et 3DS des 23 novembre 2018 et 21 février 2022:

Elle consiste à s'assurer que les 3 éléments suivants sont explicitement mentionnés et décrits dans le règlement de copropriété **lorsqu'ils existent en réalité**, et à les mentionner s'ils ne figurent pas dans ce règlement:

- **Partie commune spéciale**
- **Partie commune à jouissance privative**
- **Lot transitoire composé d'un droit de construire et d'une quote-part des parties communes**

Se vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, ou représentés, ou votant par correspondance (article 24 loi 10.07.1965)

## Adaptation du RCP:

elle consiste à mettre le règlement en compatibilité avec les lois actuellement en vigueur.

Se vote à la majorité des copropriétaires présents, ou représentés , ou votant par correspondance

**Modification du RCP:** Les copropriétaires décident librement de changer leur règle commune sans que la loi ait imposé ce changement, ni l'interdise.

Exemple: Ils décident d'affecter une partie de la cour commune à la construction d'un local à vélos à créer.

Ou ils décident de vendre la loge vide de l'ancien gardien, etc...

Se vote à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires et la majorité des membres s'il s'agit de l'administration des parties communes

Ou à l'unanimité des copropriétaires s'il s'agit de la répartition des charges ou de l'usage des parties privatives.

# Modifications dérogatoires du règlement de copropriété

## -l'interdiction des locations touristiques

Les règlements de copropriété postérieurs au 19 novembre 2024 doivent obligatoirement indiquer de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme, (location touristique de courte durée à des personnes n'élisant pas domicile dans les lieux loués)

Dans les copropriétés dont le règlement est antérieur au 19 novembre 2024 et n'interdit pas la location touristique par une clause d'habitation exclusivement bourgeoise, la location touristique est autorisée dans la résidence principale du bailleur, et dans les locaux non commerciaux lorsque le règlement de copropriété réserve l'exercice du commerce uniquement dans les locaux commerciaux. Il est alors possible de l'interdire pour les locaux où le commerce est interdit dans l'immeuble . Cette interdiction, qui ne s'applique pas aux résidences principales , peut être votée par l'AG à la majorité des articles 26 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 (1<sup>er</sup> vote: majorité des 2/3 des voix et majorité des membres de la copropriété, et, si la résolution refusée a obtenu au moins 1/3 des voix de toute la copropriété+ la majorité des membres représentés, présents ou ayant voté par correspondance, 2<sup>e</sup> vote à la majorité absolue des voix de toute la copropriété)

- l'autorisation de transformer des bureaux en logements (loi du 16 juin 2025) Dans les copropriétés de bureaux, dont la destination de l'immeuble est uniquement cet usage, il est possible de modifier cette destination par un vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés et votant par correspondance afin d'autoriser la transformation de bureaux en logements.

# MERCI DE VOTRE ATTENTION!

POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR VOS DROITS ET SUR NOS ACTIONS,  
VISITEZ NOTRE SITE INTERNET: [www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)