

LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires.

Contenu

Le règlement de copropriété est obligatoire. Il s'agit d'un document écrit qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble, notamment :

- ✓ les conditions de jouissance des parties privatives¹ : autorisation ou interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires...
- ✓ les conditions d'utilisation des parties communes : usage (garage, local à vélo...), jouissance exclusive² de certaines parties, horaires d'ouvertures de certains locaux...
- ✓ la destination de l'immeuble : usage d'habitation (clause d'habitation bourgeoise par exemple), usage professionnel ou usage mixte, limites éventuelles à certaines activités...
- ✓ la répartition des charges³ entre copropriétaires et la méthode de calcul pour établir les quotes-parts de chacun,
- ✓ les règles relatives à l'administration des parties communes,
- ✓ l'état descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot 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. Le cas échéant, il lui est annexé.

Information

La remise du règlement de copropriété est obligatoire en cas de vente ou de location d'un appartement.

Vente

Le règlement de copropriété doit être remis à l'acquéreur d'un bien en copropriété préalablement à la signature de l'acte de vente.

Location

Le propriétaire d'un appartement est tenu de communiquer à son locataire les extraits du règlement de copropriété concernant :

- ✓ la destination de l'immeuble,
- ✓ la jouissance et l'usage des parties privatives et communes,
- ✓ la quote-part de charges liée à l'appartement loué.

Duplicata

Que vous soyez propriétaire ou locataire, une copie du règlement de copropriété peut vous être remise par le service de la publicité foncière (ex-Conservation des hypothèques) si vous ne parvenez pas à l'obtenir autrement.

Modifications

Le règlement de copropriété peut être modifié avec l'accord des copropriétaires à l'issue d'un vote en assemblée générale dont les modalités varient selon la nature de la modification.

Répartition des charges

En principe, la répartition des charges telle qu'elle est prévue au sein du règlement de copropriété est modifiable à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, l'unanimité n'est pas requise lorsque la modification résulte d'un vote autorisant :

- ✓ la réalisation de travaux,
- ✓ l'achat d'une partie privative,
- ✓ la vente d'une partie commune,
- ✓ le changement d'usage d'une partie privative

La nouvelle répartition des charges est alors possible :

- ✓ à la même majorité que celle à laquelle les travaux, la vente ou l'achat ont été votés,
- ✓ à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires) dans le cadre d'un changement d'usage d'une partie privative.

Destination de l'immeuble

Si la modification du règlement de copropriété porte sur la destination de l'immeuble (suppression d'une clause d'habitation bourgeoise exclusive pour permettre l'exercice d'une profession libérale par exemple), l'unanimité des copropriétaires est requise.

Jouissance, usage et administration des parties communes

Si la modification du règlement de copropriété touche aux conditions de jouissance, à l'usage ou à l'administration des parties communes, la double majorité⁴ (dite "de l'article 26") est obligatoire.

Il s'agit de la majorité des membres du syndicat des copropriétaires, représentant au moins les 2/3 des voix.

Mise à jour

La modification d'un règlement de copropriété pour le mettre en conformité avec la réglementation en vigueur est possible à la majorité simple (majorité des voix exprimées)

Respect du règlement de copropriété

Personnes concernées : sont tenus de respecter le règlement de copropriété :

- ✓ les copropriétaires de l'immeuble,
- ✓ les locataires de l'immeuble.

À défaut, ils engagent leur responsabilité à l'égard des membres de la copropriété.

Pouvoirs du syndic

Il appartient au syndic d'assurer l'exécution du règlement de copropriété.

Dès lors qu'il est informé de l'infraction, il doit mettre en demeure tout copropriétaire qui contrevient au règlement de copropriété, de le respecter.

En cas de trouble manifestement illicite (vente de stupéfiants par exemple), le syndic peut engager directement un référé devant le tribunal de grande instance, sans obtenir l'aval des copropriétaires.

Attention : si la personne qui contrevient au règlement de copropriété est locataire, la responsabilité du copropriétaire-bailleur peut être engagée s'il n'agit pas pour faire cesser les troubles.

Saisine (appel ou recours à un organe juridictionnel ou à une autorité de police) du juge

En cas de violation du règlement de copropriété, le tribunal de grande instance peut être saisi par :

- ✓ le syndicat des copropriétaires,
- ✓ le syndic, s'il y est autorisé par une décision de l'assemblée générale (majorité simple de l'article 24),
- ✓ n'importe quel copropriétaire.

Dans tous les cas, un constat d'huissier est nécessaire pour faire constater l'infraction au règlement de copropriété.

¹ Appartement et ses annexes

² Le droit de jouissance exclusif d'une partie commune n'est pas un droit de propriété. Il s'agit d'un simple droit d'usage privatif qui peut être temporaire ou permanent, rattaché à un lot ou à un copropriétaire. Ce droit peut être accordé par le règlement de copropriété ou par les autres copropriétaires lors d'un vote en assemblée générale. En cas de litige, le juge détermine les conditions d'usage privatif de cette partie commune au cas par cas.

³ Les charges de copropriété sont les dépenses que doivent supporter collectivement les copropriétaires au titre de l'entretien de l'immeuble. La participation de chaque copropriétaire varie selon la nature des charges (générales ou spéciales). Les modalités du vote des charges et de leur paiement dépendent des caractéristiques des dépenses (courantes ou exceptionnelles).

⁴ Le vote à la double majorité suppose la majorité des copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés, absents) à condition que cette majorité représente au moins les 2/3 des voix des copropriétaires.