



La modification du règlement de copropriété

publié le **20/04/2018**, vu **45460 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Le règlement de copropriété est le document qui régit les rapports des copropriétaires entre eux. Il est obligatoire selon l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 et ses stipulations ont force de loi entre les copropriétaires.

Le règlement de copropriété a souvent été établi lors de la construction de l'immeuble alors que le cadre légal de la copropriété, lui, évolue, au gré des actualisations des textes législatifs et réglementaires et les besoins des copropriétaires, eux, changent.

Dès lors, ce règlement de copropriété est amené à être remanié et des modifications doivent être envisagées afin de l'adapter au mieux à la vie de la copropriété ainsi qu'à la législation en vigueur.

Ces modifications nécessitent l'accord des copropriétaires et peuvent à cet égard, être source de doutes et de conflits, tant au sein même de la copropriété qu'à l'égard des tiers, dans les relations de la copropriété avec de nouveaux acquéreurs de lots.

C'est pourquoi, afin de prévenir tout litige, il est nécessaire de préciser les règles qui encadrent la modification du règlement de copropriété.

- **Les règles de vote du projet de modification en assemblée générale**

Tout d'abord, il importe de rappeler qu'il appartient à l'assemblée générale des copropriétaires et non au juge de procéder aux modifications du règlement de copropriété.

La modification du règlement de copropriété est soumise à l'approbation des copropriétaires réunis en **assemblée générale**. Cette modification ne deviendra définitive que si elle n'a pas été déferée en justice dans le délai de 2 mois prévu par l'article 42§2 de la loi de 1965.

Il appartient au **syndicat des copropriétaires, ou à l'un des copropriétaires** de constituer un dossier pour soumettre son projet à l'assemblée générale après l'avoir notifié au syndic pour qu'il l'inscrive à **l'ordre du jour**. En pratique, il est conseillé d'envoyer le dossier au syndic **trois à quatre mois avant la date de l'assemblée générale**.

Pour voter en assemblée générale, chaque copropriétaire dispose **d'un nombre de voix égal au nombre de tantièmes de parties communes dont il est propriétaire**.

En fonction de la nature du projet de modification, les règles d'adoption diffèrent. On distingue trois règles d'adoption :

1. Les projets adoptés à la majorité simple

L'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965, permet l'adaptation du règlement de copropriété aux **évolutions législatives et réglementaires**.

La modification du règlement existant afin de l'accorder avec les dispositions législatives et réglementaires qui lui sont postérieure est votée à **la majorité simple**.

2. Les projets adoptés à la majorité double

L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 permet la modification du règlement en ce qui concerne **la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes**.

L'assemblée générale peut à **la majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix**, modifier le règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Cet article permet d'adapter les clauses du règlement aux évolutions des besoins de la copropriété. Sont visées, par exemple, les clauses relatives à la gestion de l'utilisation des parties communes.

3. Les projets adoptés à l'unanimité

Pour les modifications majeures, telles que la modification des droits des copropriétaires sur leurs parties privatives, la destination de l'immeuble ou encore les droits acquis de certains copropriétaires sur les parties communes ou collectives, **l'unanimité est requise lors de l'assemblée générale**.

Il en est ainsi **de la répartition des charges prévue** dans ce règlement selon l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 (Cass. 3^{ème} civ 18 février 2004), sauf deux exceptions.

La première, issue du même article, qui prévoit que lorsque des actes d'acquisition ou travaux sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

La seconde, issue de l'article 25 e) de la loi prévoit que l'assemblée générale peut à la majorité absolue des voix accepter la modification de la répartition des charges relative aux services collectifs et éléments d'équipement communs, rendus nécessaires par un changement d'usage de parties privatives.

• Les démarches à réaliser une fois le projet de modification voté

1. L'appel aux professionnels

Dans le cadre de ces démarches, il est conseillé de faire appel à des **devis auprès de professionnels** (avocats, notaires, associations de syndicat) qui peuvent se charger de mettre à jour le document.

S'agissant des coûts à prévoir, ils varient en fonction du projet de modification du règlement. Pour une estimation, **le géomètre expert établit un devis**.

En pratique, une simple modification de l'état descriptif est chiffrée à 1 000 € tandis que des modifications plus importantes peuvent être chiffrées au-delà de 10 000 €.

2. Les formalités de publicité foncière

Pour être opposable aux tiers la modification doit faire l'objet **d'une publicité foncière** selon l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965. Généralement, les tiers visés sont souvent les nouveaux acquéreurs de lots.

Lorsque la modification du règlement de copropriété a été décidée par le syndicat, il appartient au notaire qui est saisi du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de faire procéder à la publication légale.

En pratique, une copie ou un extrait du procès-verbal d'assemblée générale déposé au **rang des minutes du notaire** suffit à la publication.

Les formalités de publicité représentent en moyenne 1.000€ de frais supplémentaires (dont un droit de 125 € pour la publication au Bureau des hypothèques et le salaire du conservateur des hypothèques de 15 €).

Toutefois, si un copropriétaire demande la modification du règlement de copropriété, pour son seul bénéfice, c'est à lui d'en préparer le projet et d'en payer les frais.