Image not found or type unknown

Règlement de copropriété : modification et opposabilité

publié le **03/05/2012**, vu **36998 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le règlement de copropriété est une convention institutionnelle qui a pour objet d'organiser les rapports des divers copropriétaires entre eux, en définissant leurs droits et obligations réciproques. Il fixe également les règles de gestion de la collectivité, c'est à dire les relations des copropriétaires avec le syndicat Ainsi, le règlement de copropriété constitue la loi des parties. Dès lors, il s'impose à tous les copropriétaires et il leur est opposable. En conséquence, tout copropriétaire peut agir en justice aux fins de faire respecter le règlement de copropriété (CA Paris, pôle 4, 2e ch., 16 nov. 2011, Sellier c/ José Brafman : JurisData n° 2011-02760). Cet article a pour objet de rappeler les modalités de modification du règlement de copropriété avant de voire son opposabilité.

Le règlement de copropriété est une convention institutionnelle qui a pour objet d'organiser les rapports des divers copropriétaires entre eux, en définissant leurs droits et obligations réciproques. Il fixe également les règles de gestion de la collectivité, c'est à dire les relations des copropriétaires avec le syndicat

Ainsi, le règlement de copropriété constitue la loi des parties. Dès lors, il s'impose à tous les copropriétaires et il leur est opposable.

En conséquence, tout copropriétaire peut agir en justice aux fins de faire respecter le règlement de copropriété (CA Paris, pôle 4, 2e ch., 16 nov. 2011, Sellier c/ José Brafman : JurisData n° 2011-02760).

Cet article a pour objet de rappeler les modalités de modification du règlement de copropriété avant de voire son opposabilité.

1/ La modification du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété peut être modifié, notamment pour s'adapter aux évolutions législatives.

Dans les rapports internes à la copropriété, la modification de ce règlement relève des seuls pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'obligation d'un vote pour ce faire est impérative. Une autorisation écrite donnée en dehors de l'assemblée, même si elle émane du nombre requis de copropriétaires et correspond à un nombre de voix suffisant ne saurait répondre à cette obligation (Cass 3ème Civ 14 juin 2000 : Loyers et copr. 2000 comm. 239).

Ainsi, la Cour de cassation a pu jugé, dans un arrêt du 8 juin 2011 que « *La modification du règlement de copropriété résultant d'un accord entre des copropriétaires pour constituer des servitudes entre lots est dépourvue d'effet faute d'avoir été votée par l'assemblée générale* »

(Cass. 3e civ 8 juin 2011, n° 10-18.220, FS-P+B, SCI L'Entrepôt c/ Synd. 308-314 rue de Paris à Villeneuve St Georges (pourvoi c/ CA Paris, 4e pôle, 2e ch., 10 mars 2010) : JurisData n° 2011-011071).

Les règles de majorité concernant le vote diffère selon la nature de la modification envisagée.

Ainsi, s'il s'agit d'une modification de la jouissance, de l'usage ou de l'administration des parties commune, elle requiert un vote à la majorité de tous les copropriétaires du syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des tantièmes.

En revanche, s'il s'agit de changer l'usage des lieux ayant pour conséquence d'entrainer une modification de la répartition des charges, il en sera differemment.

De même, s'il s'agit de modifier la destination des parties privatives ou des modalités de leur jouissance, elle requiert un vote à l'unanimité des voies de tous les copropriétaires.

La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler cette règle dans un arrêt du 19 octobre 2011.

En l'espèce, une assemblée générale avait voté la suppression, dans le règlement de copropriété, d'une disposition prévoyant l'affectation d'une partie des locaux à une activité de para-hôtellerie à laquelle il avait été mis fin depuis 1985.

Des copropriétaires avaient demandé en justice l'annulation de la délibération du syndicat, en faisant valoir qu'elle ne pouvait être adoptée qu'à l'unanimité puisque la modification de la clause impliquait celle de la destination de l'immeuble.

La Cour d'appel les avait débouté de leur demande au motif qu'il s'agissait en l'espèce non de modifier la destination de l'immeuble mais de constater une modification de cette destination intervenue depuis plus de dix ans et partant que la règle de l'unanimité n'était requise.

C'est dans ces conditions que la Cour de cassation a annulé, au visa des articles 26 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, l'arrêt d'appel en rappelant que « *Le règlement de copropriété ne peut être modifié en ses stipulations relatives à la destination de l'immeuble que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité.* » (Cass. 3e civ 19 oct. 2011, n° 10-20.634, FS-P+B, Casamoyou et Sté Leca c/ Synd. de la Résidence Cluc Engaly 1 (pourvoi c/ CA Pau, 30 mars 2010) : JurisData n° 2011-022617).

Par ailleurs, le règlement de copropriété doit tenir compte, s'ils sont opposables, des droits réels que peuvent avoir des tiers sur le fonds mis en copropriété pour déterminer les obligations des copropriétaires envers ces tiers ainsi que les modalités d'exercice des droits créés par cette situation.

Dès lors, un tiers peut imposer à la copropriété une modification résultant de droits antérieurs qu'il détient à son encontre, sans qu'un vote de l'assemblée générale n'intervienne (CA Toulouse, 1er août 2011, Penavayre c / SCI Rive Gauche : JurisData n° 2011-021355).

2/ L'opposabilité du règlement :

Comme il a déjà été précisé, le règlement de copropriété constitue la loi des parties. Dès lors, il s'impose à tous les copropriétaires et il leur est opposable.

Ainsi, la publication du règlement n'est nécessaire qu'à l'égard des tiers (Cass 3e civ 17

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

décembre 1996 : Loyers et copropriété. 1997 n° 12) au rang desquels figurent les acquéreurs potentiels.

Il s'impose également, sans formalité particulière, aux ayants cause universels ou à titre universel des copropriétaires, tels que les héritiers et les légataires à titre universel (CA Paris, 21/02/2002 : Loyers et copropriété 2002 n° 194).

Mais le règlement de copropriété et ses modifications ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à compter de leur publication au fichier immobilier (article 13 de la loi de 1965).

Aussi, l'article 4 du décret de 1967 impose, lors de la vente d'un lot de copropriété, que l'acte de vente mentionne expressément que l'acquéreur **a eu connaissance** du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, ainsi que de leurs modifications respectives, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le même article précise que si les actes précédemment mentionnés n'ont pas été publiés, ils s'imposent néanmoins à l'acquéreur s'il est expressément constaté dans l'acte de vente qu'il en a eu préalablement connaissance et a adhéré aux obligations en résultant.

A cet égard, la Cour d'Appel de Paris dans un arrêt du 16 novembre 2011 a précisé que la modification du règlement postérieure à la date de la promesse de vente est inopposable aux acquéreurs (CA Paris Pôle 4, 2ème ch. 16 novembre 2011 SCI Fare Tatote Niho c/ Synf. Représ. Par Cabinet Holding financière : JurisData n° 2011-026762).

En l'espèce, elle a considéré que le fait qu'ils aient été informés lors de la signature définitive de l'acte de vente d'une possible modification de la rubrique « destination » du règlement était sans incidence, en l'absence d'une adhésion formelle des acquéreurs à cette modification.

En cas d'absence de règlement de copropriété, les textes ne prévoient aucune obligation d'information particulière.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés