



Shere Kahn et le règlement de copro

publié le 24/11/2017, vu 1658 fois, Auteur : [Garanties citoyennes](#)

Dans un arrêt du 07 septembre 2017 qui sera publié, la Cour de cassation a rappelé la différence de nature entre le règlement de copropriété, qui a valeur contractuelle et l'état descriptif de division, qui n'est qu'un simple document technique descriptif dressé pour les besoins de la publication foncière. Cette position est refusée par tous ceux qui veulent faire n'importe quoi en copropriété.

Des fauves en AG

Dans un article récent, Nathalie BROCARD préconise une grande attention à la rédaction du règlement de copropriété pour éviter les confusions et les prises de positions conflictuelles en assemblées générales de copropriétaires.

Après quelques autres conseils (notamment en faveur d'un conseil syndical sérieux et soudé, pour la présence du matériel technique nécessaire et pour des horaires raisonnables), l'auteure indique :

« Ces humbles conseils ne feront pas obstacle aux Shere Kahn des assemblées. Mais, certains l'ont dit avant nous : dans toute situation difficile, il ne faut jamais renoncer à espérer » (**Nathalie BROCARD**, « **Charivari en assemblée : comment prévenir ou gérer les conflits ?** », **IRC (Informations Rapides de la Copropriété)**, n° 633, novembre 2017, pp. 61 et 62)

Même si les conseils de Nathalie BROCARD pourraient paraître évidents, la pulsion absolutiste des propriétaires les fait très souvent se comporter comme des fauves furieux en assemblée générale. Le mépris du règlement de copropriété explique cette dérive épouvantable.

L'auteure citée avait donc raison de rappeler des évidences trop souvent oubliées par bien des copropriétaires. Cela permet à ceux qui se comportent comme des humains de fuir comme la peste ceux qui agissent comme des tigres.

La piquêre de rappel donnée par les magistrats

Le 07 septembre 2017, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a d'ailleurs pris un arrêt très important qui sera publié (pourvoi n° 16-18.331).

Dans un domaine provençal, un litige est survenu sur le calcul des tantièmes et sur une décision d'assemblée générale.

Un « cahier des charges-règlement de copropriété » était intervenu en 1949 et divisait l'immeuble en 7 blocs. Les blocs A, B, C et D consistaient en un bâtiment principal. Les blocs E et F consistaient en villas indépendantes et le bloc G était constitué d'arcades longeant la voie publique.

L'article 3B du cahier des charges-règlement de copropriété répartissait les parties communes comprenant les routes et le jardin par sixième à chacun des blocs A à D, E et F.

L'article 20 du cahier des charges-règlement de copropriété prévoyait les copropriétaires disposeront d'autant de voix aux assemblées générales qu'ils étaient propriétaires de millièmes de choses communes, tels qu'ils étaient désignés à l'article 3

Un état descriptif de division était intervenu en 1960 et a réparti les charges sur la base de 1050/1050èmes au sein des blocs A à D, n'attribuant aucun tantième aux blocs E et F.

Des copropriétaires ont voulu contester un vote d'assemblée générale qui s'est opéré sur les bases du cahier des charges-règlement de copropriété et non de l'état descriptif de division.

La Cour de cassation a donné raison à la Cour d'appel qui avait décidé :

« la répartition des voix par application du règlement de copropriété, qui seul a valeur contractuelle, que l'état descriptif de division du 31 mars 1960, qui attribuait des quotes-parts de parties communes établies sur la base de 1050/ 1050èmes en n'affectant aucun tantième de parties communes générales aux blocs E et F, n'avait pas de valeur contractuelle et ne pouvait valoir modification du règlement de copropriété »

L'arrêt contient d'autres éléments sans doute très intéressants au plan procédural sur l'irrecevabilité des conclusions, l'indivisibilité de la cause etc.

Néanmoins, ce qui importe ici est l'idée selon laquelle le règlement de copropriété a seul valeur contractuelle.

Rien de nouveau sous le soleil

Comme l'a rappelé **Jean-Marc ROUX** (« **Les documents de la copropriété : règlement de copropriété et état descriptif de division** », *IRC*, n° 624, décembre 2016, pp. 14 à 18), il ne faut pas tenter de minorer l'importance du règlement de copropriété en se basant sur l'état descriptif de division.

« Véritable charte des copropriétaires dont le caractère contractuel a été consacré par la jurisprudence, le règlement de copropriété a une portée obligatoire qui n'est limitée que par les dispositions d'ordre public » (p. 14).

À l'inverse, *« l'état descriptif de division, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, n'a pas de caractère contractuel »* (p. 17).

Cela ne veut pas dire qu'il soit sans importance. *« L'état descriptif de division constate quelles sont les différentes fractions de l'immeuble considéré, contribue à une tenue correcte du fichier immobilier et facilite la détermination de l'assiette des opérations susceptibles d'être réalisées au sein de la copropriété. En cela, il est un outil précieux qui viendra utilement compléter le règlement de copropriété dans lequel il est souvent matériellement inclus »* (p. 17).

L'arrêt du 07 septembre 2017, commenté ici, s'insère parfaitement dans cette analyse de Jean-Marc ROUX.

De l'importance des contrats

Une petite subtilité doit être relevée.

Comme le dit l'article 1103 (ex-1134) du Code civil, *« les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits »*

».

Le Code civil dit bien : tiennent lieu de **LOI**.

Quand l'état descriptif de division est annexé à un acte de vente et que les acheteurs indiquent explicitement qu'ils souhaitent en respecter les clauses, il a tout autant valeur contractuelle que le règlement de copropriété du moment qu'il ne rentre pas en contradiction avec les stipulations de ce règlement.

C'est ce qu'a jugé la troisième chambre civile le 06 juillet 2017 (pourvoi n° 16-16.849) dans un arrêt qui, là aussi, sera publié au bulletin.

Cela ne change rien au fait qu'en lui-même, « *l'état descriptif de division, inclus ou non dans le règlement, n'a pas de "valeur contractuelle" ; il n'est qu'un "document technique descriptif" , dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière* » (**Jean-Marc ROUX, « De la nature de l'état descriptif de division », IRC n° 631, septembre 2017, pp. 10 à 12**).

Au soutien de sa position, Jean-Marc ROUX cite l'arrêt de la troisième chambre civile du 8 juillet 1992 (pourvoi n° 90-11.578).

Le regard croisé contre le ridicule solitaire

Chacun sait que le LGOC a de bonnes relations avec la maison EDILAIX dont Jean-Marc ROUX est le directeur scientifique.

Toutefois, nos idées globales sur la copropriété peuvent être très différentes, et le LGOC n'a pas sa langue dans sa poche, notamment sur les politiques urbaines de l'Etat (voir [Pour en finir avec le suprématisme machiste blanc](#) publié le 22 novembre 2017).

Quand le LGOC explique que, selon lui, Jean-Marc ROUX a manifestement raison, ce n'est donc pas par complaisance, mais parce que l'association tente de se plier à ses propres statuts qui ont valeur contractuelle et tiennent donc lieu de loi à ceux qui y adhèrent.

Dans les statuts du LGOC est rappelée l'importance des principes de ce que l'association appelle le garantisme civique, avec notamment le regard croisé.

On ne doit pas rester tout seul dans son coin car même si on cite des arrêts, on risque de le faire de travers tant que des personnes sérieuses, réputées et parfois en désaccord n'observent pas les propos tenus.

Pour se plier aux regards croisés, le LGOC se soumet régulièrement et en public à la critique des universitaires (voir les publications dans des revues à comités scientifiques ainsi que la participation au séminaire ALTERPROP de Tours en 2012 ou au colloque de Brest en 2016 ainsi que les interventions en masters en 2016 et 2017 du président du LGOC).

Cela veut dire que le LGOC, y compris sur legavox, ne peut pas se permettre de critiquer Jean-Marc ROUX, qui enseigne à l'université d'Aix-Marseille, sans étayer avec beaucoup d'attention ses propos, sauf à prendre le risque de se ridiculiser face aux universitaires qui, périodiquement, évaluent l'association.

La fièvre des tigres

Néanmoins, sur internet, des copropriétaires avides de violer les règlements de copropriété pourront trouver n'importe quoi, et notamment des élucubrations contraires aux avis de Jean-Marc ROUX.

Ce n'est pas en soi choquant ni même problématique. Au contraire. Ces débats un peu désordonnés sont comme le thermomètre qui permet de repérer la fièvre et aux humains de repérer les tigres avant de se faire dévorer.

Les copropriétaires, auxquels on a promis qu'ils possèderaient un logement, veulent souvent en jouir de manière absolue. C'est un vice culturel. La promesse qui leur avait été faite était mensongère. Peut-on leur reprocher d'exprimer des désirs contraires au cadre qui les a piégés ? Peut-on reprocher à un tigre d'être carnassier ?

Durant trop de temps, on a espéré casser le thermomètre en espérant que la fièvre disparaîtrait. Internet, en révélant les aspirations de beaucoup, même quand elles sont dangereuses, permet d'avoir une vision plus claire de la position des habitants les plus agressifs.

Il n'en reste pas moins qu'une fièvre ne guérit pas par le seul fait qu'elle est mesurée. En outre, être fiévreux est rarement la preuve d'une bonne santé.

L'illusion fantaisiste

Ainsi, les internautes doivent être prévenus lorsqu'ils ont des choix à faire. Certains citent de manière fantaisiste des arrêts sans jamais en répondre publiquement devant des universitaires ou des observateurs informés. Ces individus n'assumeront pas les conséquences de leurs fautes quand leurs lecteurs suivront des conseils inappropriés.

Un règlement de copropriété est obligatoire. D'abord, il en faut un. Ensuite, quand il existe, ses stipulations s'imposent du moment qu'elles n'ont pas été modifiées. L'état descriptif de division n'y change rien. Même si cela déplaît, c'est l'état du droit.

On rappelle le texte de l'article 8 I alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

« 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. »

C'est très clair et ce n'est pas optionnel.

La récréation juridique

Prétendre qu'en copropriété, il peut ne pas exister de règlement de copropriété parce que personne n'en a encore établi est une chose. Dire que l'on peut s'en passer en est une autre. Devant des universitaires, une telle assertion serait indéfendable.

Or, en ligne, tous les prétextes fumeux sont utilisés pour résister à l'application de la loi. Certains prétendent que des arrêts dont la Cour de cassation veut qu'ils soient publiés à son bulletin ne sont pas des arrêts de principe.

D'autres lisent de manière tronquée voire fallacieuse des arrêts et refusent tout échange régulier

avec les universitaires ou les revues juridiques qui leur signaleraient sinon la dimension insolite de leur comportement.

Tous ces fantaisistes agissent comme des trolls agressifs face à la moindre contestation et se perdent dans des détails inopportuns pour noyer le poisson dès qu'ils sont confrontés à un argument qui les gêne, passant ainsi du coq à l'âne dans les discussions.

Ces travers sont humains. On est seul face à son écran. Quand on perd l'habitude de savoir que l'on sera évalué, on finit par s'arc-bouter sur des positions indéfendables.

Des copropriétaires et des habitants s'en remettent pourtant à des phrases lancées trop rapidement sur internet par des personnes échappant à un processus d'évaluation. Chacun veut obtenir à n'importe quel prix l'interprétation qui lui convient avant de la jeter au visage de son voisin. La guerre de tous contre tous peut commencer. Ces gens finissent donc par s'entre-déchirer comme des tigres. C'est le retour de Shere Kahn.

L'image des petits copropriétaires obtus, agressifs et rivés à leurs désirs induit ensuite des propos inacceptables du reste de la population ([Copropriétaires, la « pire des races » ?](#) publié le 18 novembre 2017).

Ceux qui veulent être traités comme des humains doivent donc se le tenir pour dit. Pour éviter d'être mordus, les Mowgli de la copropriété doivent fuir ceux qui agissent comme des bêtes féroces.

Dans le cas contraire, qu'ils ne s'étonnent pas de voir les urbanistes se comporter avec eux en dompteurs, alors qu'en Allemagne, les techniciens de la ville agissent plutôt comme des jardiniers ([Un dépotoir en banlieue ?](#) publié le 23 novembre 2017).

Précisions du 25 décembre 2017 : Chacun peut lire l'intéressant commentaire d'Agnès LEBATTEUX paru dans Loyers et copropriété (novembre 2017), comm. n° 220, où elle note que l'arrêt du 7 septembre 2017 précise utilement la portée de l'arrêt du 06 juillet 2017, qu'elle analyse dans la même revue (comm. 219).