



# la caractère illicite d'une clause du règlement de copropriété

Jurisprudence publié le **02/11/2023**, vu **2422 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Les clauses de règlements de copropriété réputées non écrites nourrissent un contentieux abondant .**

Les clauses de règlements de copropriété réputées non écrites nourrissent un contentieux abondant .

Dès lors qu'une clause du règlement de copropriété contraire aux prescriptions de la loi n'a pas été déclarée non écrite par une décision de justice exécutoire, elle doit recevoir application.

Selon l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 , le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble.

Dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, l'article 43 de la loi de 1965, mentionne que toutes les clauses contraires aux dispositions d'ordre public de la loi, c'est-à-dire les articles 1, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46, et du décret pris pour son application sont réputées non écrites.

Il existe de nombreuses clauses qui ont été jugées contraires, notamment :

-les clauses des règlements de copropriété autorisant un copropriétaire à exécuter des travaux sur les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale ( *Cass. 3e civ., 11 mai 2005, n° 03-19.183* : [JurisData n° 2005-028338](#) ) ;

Afin d'obtenir la nullité de ladite clause, il est donc nécessaire pour un copropriétaire d'engager une action en nullité d'une clause du règlement de copropriété ou celle tendant à faire réputer non écrite une clause du règlement contre le syndicat des copropriétaires.

Il faut demander au juge de réputer une clause non écrite lorsque celle-ci est contraire à une disposition d'ordre public, faute de quoi le règlement de copropriété prévaut.

[Cass. 3e civ., 6 juill. 2023, n° 22-18.697](#), inédit

Il est de jurisprudence constante de la Cour de cassation « *les clauses du règlement de copropriété doivent recevoir application tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par le juge* ».

Il faut saisir le juge du fond et non pas le juge des référés , pour demander la nullité de la clause ou de constater son caractère illicite.

### **Dans quel délai agir ?**

La jurisprudence semble considérer que l'action qui tend à faire déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété n'obéit ni aux délais de prescription de dix et deux mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ni au délai de prescription trentenaire de droit commun. La jurisprudence considère que cette action peut être exercée « à tout moment ».

Elle est donc imprescriptible.

### **Quel conséquence de la reconnaissance du caractère illicite de la clause par un Tribunal ?**

En droit de la copropriété, il est établi qu'une clause dont le contenu est réputé non écrit continue de s'appliquer tant qu'elle n'a pas été déclarée illicite.

Dès lors qu'une clause d'un règlement de copropriété n'a pas été antérieurement déclarée non écrite par une décision de justice exécutoire, celle-ci doit être appliquée par les juges. ([Cass. 3e civ., 22 juin 2022, n° 21-16.872 : JurisData n° 2022-010322](#)).

Ainsi , même si la clause est contraire au droit , elle doit recevoir application, tant qu'elle n'a pas été annulée ou déclarée non écrite.

De ce fait, un copropriétaire ne pourra être dispensé du paiement de charges dues tant que la clause n'a pas été réputée non écrite par une juridiction, bien qu'elle revête un caractère contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de cassation juge à cet égard qu'une clause réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé de sorte que le syndicat ne peut pas obtenir le paiement de charges en vertu d'une clause du règlement de copropriété qui, parce qu'elle impose au copropriétaire d'un lot situé en rez-de-chaussée de contribuer aux charges d'ascenseur et à celles d'entretien pour des parkings qu'il ne possède pas, est réputée non écrite ( *Cass. 3e civ., 2 mars 2005, n° 03-16.731 : JurisData n° 2005-027253*).

Toutefois, lorsqu'une clause du règlement de copropriété relative à la répartition des charges est réputée non écrite, la modification du règlement fixant la nouvelle répartition telle qu'elle est prévue par l'article 43, alinéa 2, de la loi ne peut valoir que pour l'avenir et ne prend effet qu'à compter de la décision qui l'ordonne .

La troisième chambre civile de la Cour de cassation reconnaît à l'assemblée générale des copropriétaires le pouvoir de constater le caractère réputé non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété contraire à la loi.

Dans un arrêt du 9 octobre 2020, la Cour de cassation a reconnu à l'Assemblée Générale le pouvoir de déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété sous réserve d'obtenir une certaine majorité.

Cette décision permettra d'éviter des procédures longues et coûteuse (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 10-9-2020 n° 19-17.045).

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

·MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53