



Modification du règlement de copropriété et règles de vote

publié le **22/12/2011**, vu **28544** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsqu'il apparaît nécessaire de modifier le règlement de copropriété, notamment pour tenir compte des nouvelles conditions affectant la copropriété, l'assemblée générale procédera aux aménagements et aux transformations de la charte des copropriétaires. L'article 14, alinéa 3, de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 (JO 11 juill.) déclare que le syndicat « établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété ». Quant à l'article 26 b de la même loi, il précise que « sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant (...) la modification (...) du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ». La règle du vote à l'unanimité n'est pas toujours requise. L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que le changement de destination de l'immeuble relève d'une décision à l'unanimité des copropriétaires. S'est posée la question de savoir si la suppression d'une clause du règlement de copropriété qui implique un changement destination de l'immeuble ou d'une partie des locaux nécessite un vote à l'unanimité.

Lorsqu'il apparaît nécessaire de modifier le règlement de copropriété, notamment pour tenir compte des nouvelles conditions affectant la copropriété, l'assemblée générale procédera aux aménagements et aux transformations de la charte des copropriétaires.

L'article 14, alinéa 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (JO 11 juill.) déclare que le syndicat « établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété ».

Quant à l'article 26 b de la même loi, il précise que « sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant (...) la modification (...) du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ».

La règle du vote à l'unanimité n'est pas toujours requise.

L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que le changement de destination de l'immeuble relève d'une décision à l'unanimité des copropriétaires.

S'est posée la question de savoir si la suppression d'une clause du règlement de copropriété qui implique un changement destination de l'immeuble ou d'une partie des locaux nécessite un vote à l'unanimité.

Dans un arrêt récent du 19 octobre 2011, la Cour de Cassation a eu à se prononcer sur cette question.

En l'espèce, une assemblée générale a voté la suppression, dans le règlement de copropriété, d'une disposition prévoyant l'affectation d'une partie des locaux à une activité de parahôtellerie à

laquelle il avait été mis fin depuis 1985.

Des copropriétaires ont 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 a rejeté la demande en s'appuyant sur l'argumentation suivante :

« Il est certain qu'un changement de destination de l'immeuble relève d'une décision à l'unanimité des copropriétaires prévue à l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 à savoir de tous les membres de la copropriété et non seulement des copropriétaires présents à l'assemblée générale ;

Toutefois, il s'agit 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 même pour les propres lots des appelants de telle sorte que ces derniers qui sont bien recevables à contester la résolution n° 5 pour avoir engagé leur action dans les deux mois de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale qui l'a votée, étaient en revanche sans droit pour exiger de la copropriété le respect de la destination initiale de l'immeuble en raison de la prescription décennale prévue à l'article 42, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 et donc pour imposer un vote contraire à celui visant à adapter le règlement de copropriété à la nouvelle réalité créatrice de droits ».

Au visa des articles 26 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, la Cour de cassation annule l'arrêt d'appel en des termes sans ambiguïté : **le règlement de copropriété ne peut être modifié en ses stipulations relatives à la destination de l'immeuble que par une décision unanime des copropriétaires.** (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).

Écartant tout d'abord l'argumentation du syndicat, à savoir la caducité de la clause en débat pour l'absence d'utilisation des locaux depuis 1985 ainsi que l'expiration de la prescription décennale opposée à l'action en annulation de la décision contestée, la cour a ramené au centre du débat la question essentielle de savoir si la suppression de la clause litigieuse entraînait une modification de la destination de l'immeuble.

Les circonstances de la cause plaident sans doute en faveur d'une réponse positive. En effet, l'immeuble dont il s'agit, situé dans une station de sports d'hiver, avait été conçu pour des locations et l'installation, au moins en partie, d'un établissement para-hôtelier, donnant de la sorte à la copropriété des caractéristiques particulières.

Partant de ces constatations, la Cour a pu estimer que la suppression de la clause amputait ces caractéristiques attachées à la conception de la destination de l'immeuble, dont la modification requiert le consentement de tous.

La référence à l'article 26 de la loi se justifie puisque la modification du règlement entraînait une modification à la destination de parties privatives, laquelle constitue un élément essentiel de la destination de l'immeuble.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare

75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67