



Règlement de copropriété - Destination de l'immeuble - Majorité requise

publié le 27/11/2011, vu 3729 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation est venue préciser dans un arrêt du 19 octobre 2011 que les stipulations relatives à la destination d'un immeuble dans le règlement de copropriété doivent être modifiées à l'unanimité quand bien même il ne s'agirait que de ratifier un état de fait.

La Cour de cassation est venue préciser dans une décision du 19 octobre 2011 que les stipulations relatives à la **destination d'un immeuble** dans **un règlement de copropriété** devaient nécessairement être modifiées à **l'unanimité** et ce, même s'il ne s'agissait en l'espèce que de valider simplement un **état de fait**.

L'article 8 alinéa de la loi du 10 juillet 1965 dispose que la destination d'un immeuble est d'abord définie par les actes mais également par des éléments objectifs.

En d'autres termes, la destination est déterminée, d'une part, principalement par le règlement de copropriété et d'autre part, au regard des caractères et de la situation de l'immeuble.

La question soulevée dans cette affaire était celle de savoir quelle devait être la majorité requise pour modifier la destination de l'immeuble stipulée dans le règlement de copropriété lorsque cette dernière n'est plus le reflet de la situation actuelle.

Les juges d'appel ont considéré que lorsqu'il ne s'agissait que de constater une modification "réelle" intervenue depuis plus de 10 ans, le vote de la résolution visant à modifier la stipulation pouvait intervenir à la double majorité.

La Cour de cassation n'a pas adopté la même analyse.

Au visa des articles 26 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, *"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 pris à l'unanimité"*.

Il résulte des termes de cette décision que même lorsqu'il s'agit "**d'actualiser** " **le règlement de copropriété** au regard de la situation actuelle de l'immeuble, il est néanmoins indispensable de procéder à un vote à **l'unanimité**.

Cass. 3ème civ. 19 octobre 2011, n° 10-20.634.