



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ : LA CONTRADICTION D'UNE CLAUSE AVEC UNE DISPOSITION IMPÉRATIVE LA REND-ELLE INAPPLICABLE ?

Jurisprudence publié le **26/02/2021**, vu **6665 fois**, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

Le règlement de copropriété est un document contractuel dont le contenu s'impose à tous les copropriétaires. Le simple fait de la contradiction d'une clause avec une disposition impérative ne la rend pas inapplicable.

Il est important de rappeler que le règlement de copropriété est un document contractuel dont le contenu s'impose à tous les copropriétaires.

Lorsqu'une clause du règlement de copropriété est contraire aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965, et notamment celles relatives à la répartition des charges de copropriété, elle est réputée non écrite (article 43).

Pour autant, **le simple fait de la contradiction d'une clause avec une disposition impérative ne la rend pas inapplicable.**

Contrairement à ce que certains pourraient penser, un copropriétaire ou le syndic n'a pas le pouvoir de décider par lui-même de ne pas appliquer une clause du règlement de copropriété qu'il considérerait comme devant être « réputée non écrite ».

A supposer même qu'un consensus se fasse pour que le syndicat des copropriétaires s'abstienne d'appliquer cette clause pendant un certain temps, rien n'empêche qu'un copropriétaire, ancien ou nouveau, demande l'application de ladite clause réputée non écrite en se fondant sur le caractère obligatoire du règlement de copropriété.

Tant que le caractère non écrit de la clause litigieuse n'a pas été déclarée, elle demeure applicable.

Pour échapper à l'application d'une clause non conforme aux dispositions impératives de la loi du 10 juillet 1965, la solution connue consiste pour un copropriétaire à saisir le juge en lui demandant de constater le caractère non écrit de la clause contestée comme le prévoit l'article 43 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Or, la Cour de Cassation a consacré une **solution nouvelle** dans un arrêt du 10 septembre 2020 en énonçant que :

L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe habilité à modifier le règlement de copropriété, l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 n'exclut pas le pouvoir de cette assemblée de reconnaître le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété et tout copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires peuvent, à tout moment, faire constater l'absence de conformité

aux dispositions de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale, et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions.

Le pouvoir de constater le caractère non écrit d'une clause du règlement de copropriété n'appartient donc pas seulement au juge mais également à l'assemblée générale.

Cette solution présente un réel intérêt en ce qu'elle permet d'éviter la saisine systématique d'un juge lorsque l'assemblée générale peut dégager une majorité pour supprimer la clause qui contrevient aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de Cassation précise encore dans cet arrêt que le défaut de conformité d'une clause aux dispositions impératives de la loi du 10 juillet 1965 peut être constaté par l'assemblée générale **à tout moment**, sans être soumise à un délai de prescription.

Cette **imprescriptibilité** a vocation à s'appliquer de la même façon, que le caractère non écrit soit constaté par un juge ou par l'assemblée générale.

Cour de Cassation - 3ème Chambre civile, 10 septembre 2020, n°19-17.045

Me Michèle BARALE