Image not found or type unknown

Comment contester le refus de la copropriété de valider le règlement de copropriété

publié le **02/09/2017**, vu **2978 fois**, Auteur : RAISON CARNEL AVOCATS

Durant la vie de la copropriété, la répartition des lots peut être modifiées par plusieurs facteurs. Le syndicat des copropriétaires devra en tirer les conséquences en modifiant et adaptant le règlement de copropriété.

La consistance et la description d'un immeuble en copropriété résulte du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division qui s'imposent à la copropriété, aux copropriétaires et aux tiers.

Au cours du temps, de nombreuses mutations peuvent intervenir :

- Les divisions ;
- Les fusions ;
- Les transformations de lots.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division devront alors être mis à jour pour refléter la nouvelle répartition au sein de la copropriété.

De même, les règlements de copropriétés doivent être à jour des évolutions légales et règlementaires ; or, bien peu de copropriété se donnent la peine ou les moyens d'adapter leur règlement.

1. Sur l'adaptation du règlement de copropriété

L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que la collectivité des copropriétaires est organisé en syndicat, celui-ci établissant et modifiant s'il y a lieu le règlement de copropriété ; les modifications apportées, dans la mesure où elles concernent la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, sont en principe votées à la majorité de l'article 26 de la loi (majorité des deux tiers des voix).

Par exception, l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'Assemblée Générale décide, à la majorité prévue à l'article 24 (majorité simple), les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.

Si, par principe, c'est l'Assemblée Générale qui vote pour valider ceux-ci, en cas de refus de celle-ci d'acter la situation de fait, tout intéressé pourra demander judiciairement la validation judiciaire de l'état descriptif de division.

2. Fondement de la validation judiciaire

L'article 3 du décret du 17 mars 1967 dispose :

« Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet

d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965. […] »

Tranchant une problématique ancienne, la Cour de cassation affirme qu'à défaut d'accord des parties, le règlement de copropriété pourra résulter d'un acte judiciaire constatant la division de l'immeuble dans les conditions fixées par la loi (Cass. 3ème civ., 15 nov. 1989, n°87-15.213 Cass. 3ème Civ, 17 octobre 2012, n°11-184.39).

Ainsi, le Juge pourra se substituer aux copropriétaires pour la validation du règlement de copropriété.

3. Conséquences de la possibilité de validation judiciaire

Cette affirmation jurisprudentielle permet au copropriétaire bloqué par une minorité (voire une majorité) de copropriétaire, d'obtenir la mise en conformité du règlement et de l'état descriptif de division avec une situation de fait nouvelle ou juste sciemment ignorée.

Ce sera par exemple le cas dans le cadre de l'usucapion (acquisition par prescription) où la copropriété n'a aucun intérêt à valider la propriété de l'un d'entre eux, et les droits nouveaux ayant pu être acquis par le passage du temps.

Je suis à votre disposition pour toute information complémentaire.

Steven CARNEL
Avocat associé
+33 1 55 35 38 30
scarnel@raison-carnel.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés