



# REGLEMENT DE COPROPRIETE : CLAUSES REPUTEES NON ECRITES

publié le **28/07/2020**, vu **4373 fois**, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

**La question de l'application des clauses des règlements de copropriétés est fondamentale et donne lieu à un important débat.**

La question est de savoir si les clauses contraires à la loi du 10 juillet 1965 doivent recevoir application ou si elles doivent être déclarées nulles et non écrites par une juridiction.

L'article 43 de loi du 10 juillet 1965 prévoit expressément que « toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 de cette loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites » ;

Deux arrêts de la Cour de cassation viennent d'apporter un éclaircissement :

**Ces deux arrêts ont opposé les mêmes parties et pour un même motif, à savoir l'annulation de deux assemblées générales, l'une du 26 juillet 2006, l'autre du 24 août 2007, où les scrutateurs avaient été non pas élus comme la loi l'exige, mais désignés en application d'une clause du règlement de copropriété manifestement contraire aux dispositions légales.**

## 1er ARRET

Cass. 3e civ., 28 avr. 2011, n° 10-14.298, FS-P+B Société Primo c/ SDC Résidence Country Park à Roquebrune Cap-Martin (pourvoi c/ CA Aix-en-Provence, 20 nov. 2009) : JurisData n° 2011-007833

*Sur le premier moyen :*

*Attendu que la SCI Primo fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires alors, selon le moyen, qu'il résulte des articles 2 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 15 du décret du 17 mars 1967 que, au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs et que sont réputées non écrites toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37 de la loi et à celles du règlement d'administration publique prévu pour leur application ; qu'en retenant, pour débouter la SCI Primo de son action en annulation de l'assemblée générale du 25 août 2006 que les scrutateurs avaient été désignés conformément aux dispositions du règlement de copropriété qui prévoient qu'ils sont choisis parmi les deux membres de l'assemblée possédant le plus grand nombre de quote-parts de copropriété et que cette clause, contraire aux dispositions d'ordre public précitées, devait être appliquée faute d'avoir été déclarée non écrite par une décision de justice exécutoire, la cour d'appel a violé les textes précités ;*

Mais attendu qu'ayant relevé que la clause litigieuse du règlement de copropriété n'avait jamais été déclarée non écrite par une décision de justice exécutoire, la cour d'appel, **qui n'était pas saisie d'une telle demande, en a exactement déduit qu'elle devait recevoir application ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; (...)

**La Cour de cassation retient donc le principe de l'application d'une clause litigieuse tant qu'elle n'a pas été déclarée illégale par une juridiction.**

2ème ARRET

Cass. 3e civ., 28 avr. 2011, n° 10-20-514, FS-P+B, Société Primo/ Synd. Country Park à Roquebrune Cap Martin (pourvoi c/ CA Aix-en-Provence, 2 avr. 2010) : JurisData n° 2011-007832

Sur le moyen unique :

Vu les articles 24 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 15 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 de cette loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 2 avril 2010), que la société civile immobilière Primo (la SCI Primo), propriétaire de lots de copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Country Park à Roquebrune Cap-Martin (le syndicat des copropriétaires) pour que soit annulée l'assemblée générale des copropriétaires du 24 août 2007 dont les deux scrutateurs n'avaient pas été élus mais désignés conformément à la clause du règlement de copropriété qui stipulait que ceux-ci seraient d'office ceux qui détenaient le plus de tantièmes, et que soit déclaré non écrite cette clause du règlement de copropriété ;

Attendu que pour rejeter la demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires **tout en déclarant non écrite la clause du règlement de copropriété**, l'arrêt retient que les clauses du règlement de copropriété devant recevoir application tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par une décision de justice exécutoire, et les décisions invoquées à ce titre par la SCI Primo étant postérieures à la tenue de l'assemblée critiquée, l'assemblée générale du 24 août 2007 ne peut être annulée de ce chef ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la clause était réputée non écrite, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs :

Casse et annule, sauf en ce qu'il déclare non écrite la clause du règlement de copropriété relative aux modalités de la désignation des scrutateurs (article 36 en son seul alinéa 3) et en ce qu'il rejette les demandes reconventionnelles du syndicat des copropriétaires, l'arrêt rendu le 2 avril 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

**La Cour de cassation rejette ici l'application de la clause litigieuse en raison du constat par la Cour d'appel de son illicéité.**