



## Modification de règlement de copropriété

Par **Rose little flower**, le **26/02/2019** à **10:52**

Bjr on a un litige sur une affectation de lot. mon voisin a une terrasse sur mon toit terrasse environ 10 m2 de mon appartement . Il y a des travaux de réfection de toiture mais sa terrasse figure dans le règlement de copropriété sur le bâtiment B alors qu'elle est physiquement sur le bâtiment A . Les travaux ne concernent que le bâtiment A Comment faire pour changer le règlement de copro pour inclure la terrasse sur le bâtiment A. Sachant qu'il ne votera pas pour merci de votre réponse cordialement

Par **santaklaus**, le **27/02/2019** à **12:49**

Bonjour,

Apparemment cela serait une erreur dans l'état descriptif de division de l'immeuble.

1) Le juge judiciaire peut-il rectifier une erreur matérielle affectant un état descriptif de division ? Ce document n'ayant en principe pas de valeur contractuelle, c'est aux copropriétaires concernés qu'il appartient en premier lieu de procéder, par un **acte modificatif**, à la rectification des erreurs qui l'affectent dès lors que sa modification n'a pas à être soumise à un vote de l'assemblée générale (Cass. 3e civ. 8-4-2014 n° 13-11.633).

2) Mais qu'en est-il lorsqu'ils ne procèdent pas eux-mêmes à cette réparation, notamment parce qu'ils sont en désaccord sur celle-ci ? Dans cet arrêt, la Cour de cassation retient que le juge judiciaire a le pouvoir de le rectifier, parce qu'il a en effet le pouvoir de rectifier les erreurs matérielles affectant des **actes authentiques** (Cass. 1e civ. 26-1-2012 n° 10-28.356 : RJDA 6/12 n° 616 ; Cass. 1e civ. 5-12-2012 n° 11-25.479). L'état descriptif de division n'y fait pas exception.

2 Bis) La Cour de cassation, dans un arrêt du 22 mars 2018 n°17-14168 juge que le magistrat dispose du pouvoir de procéder à la rectification d'une erreur matérielle affectant l'état descriptif (erreur de numérotation), dès lors que celui-ci n'a pas valeur contractuelle (comme la plupart du temps selon la jurisprudence).

Donc présente une résolution en AG faisant état de cette erreur matérielle.

SK