

## Règlement de copropriété

Par **Liliseba**, le **08/04/2019** à **16:44**

Bonjour,

nous envisageons d'acheter une maison de 155m<sup>2</sup> sur un terrain de 1848m<sup>2</sup>, l'ensemble fait parti d'une copropriété de 5 lots (résidence non fermée). Les vendeurs actuels avaient prévu de détacher une parcelle de 800m<sup>2</sup> pour la vendre (bornage effectué et autorisation de la mairie et de l'urbanisme obtenues). 3 des copropriétaires sur 5 se sont opposés à cette vente lors d'un vote, en se reposant sur un règlement de copropriété valable encore 7 ans et datant de 3 ans. Refus dû à des conflits et malentendus... si nous achetons ce bien, nous souhaitons aussi dans un avenir proche détacher cette parcelle et la vendre, les copropriétaires ont-ils légalement le droit de s'y opposer ??

merci d'avance.

Par **youris**, le **08/04/2019** à **17:17**

bonjour,

si une clause du règlement de copropriété s'y oppose, vous devez le respecter, un RC est un contrat entre colotis.

dans une copropriété, la validité d'un RC n'est pas limité dans le temps.

si c'est une copropriété horizontale, il est probable que le sol de la copropriété soit un epartie commune.

salutations

Par **Liliseba**, le **08/04/2019** à **18:39**

Merci pour votre réponse.

L'agent immobilier qui s'occupe de la vente de cette maison dit que ce règlement de copropriété a une durée totale de 10 ans, il a été mis en place il y'a 3 ans donc reste 7 ans...

êtes-vous sûr que ces règlements ne sont pas limités dans le temps ?

Merci youris.

Par **youris**, le **08/04/2019** à **19:08**

sur pour RC de copropriété, mais si c'est un lotissement il existe le cahier des charges et/ou le règlement du lotissement.

méfiez-vous, un agent immobilier n'est pas un professionnel du droit comme un notaire, ce sont d'abord des vendeurs, leurs cultures juridiques peuvent varier d'agent immobilier à l'autre surtout parmi leurs collaborateurs.

Par **beatles**, le **08/04/2019** à **19:41**

Bonsoir,

STOP !!!

Un règlement de copropriété ne peut pas contenir n'importe quoi ni être contraire aux dispositions de la loi.

Simple rappel si Liliseba nous parle d'un lot dont l'emprise fait 1848 m<sup>2</sup> c'est qu'il existe un état descriptif de division. qu'il doit indiquer la composition du lot soit **un pavillon, une parcelle de terrain de 1848 m<sup>2</sup> et une quote-part des parties commune** (bien retenir ce qui est en gras) !

Je vous renvoie donc vers l'article 2 du décret 67-223 :

[quote]

Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié ;

2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

[/quote]

Je vous invite donc à prendre connaissance des articles 71-1 à 71-13 du décret 55-1350 et en particulier aux articles 71-1 et 71-2 qui renvoient à l'article 7 du décret 55-22 (retenir ce qui est en gras) :

[quote]

... Lorsque, sans réaliser ou constater **une division de la propriété du sol** entraînant changement de limite, il ne concerne qu'une ou plusieurs fractions d'un immeuble, l'acte ou la décision judiciaire doit comporter à la fois la désignation desdites fractions et celle de l'ensemble de l'immeuble. La désignation de la fraction est faite conformément à un état descriptif de division, ou, éventuellement, à un état modificatif, établi dans les conditions fixées par décret, et préalablement publié ; elle doit mentionner le numéro du lot dans lequel la fraction est comprise, et, sous réserve des exceptions prévues audit décret, la quote-part

dans la propriété du sol afférente à ce lot...

[/quote]

Puis l'article 3 du décret 67-223 (retenir ce qui est en gras) :

[quote]

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.**

Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'article 2 ci-dessus, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres.

Dans ce cas, seules les stipulations dont l'objet est précisé à l'article 1er du présent décret constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de ladite loi.

[/quote]

Donc article 1 de la loi 65-557 :

[quote]

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis **dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.**

**Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.**

[/quote]

Puis l'article 1 du décret précité :

[quote]

Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa 1er du I et par le premier alinéa du II dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'article 10 de ladite loi.

Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif.

L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'article 10 (alinéa 3) et, s'il y a lieu, de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Enfin l'article 8 de la même loi :

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division,

détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

[/quote]

Pour éviter toute interprétation foireuse je citerai deux arrêts de la Cour de cassation :

7 septembre 2011 ; pourvoi n° 10-14154 :

[quote]

Vu les articles 8 de la loi du 10 juillet 1965, 2 et 3 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu qu'un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ;

[/quote]

8 avril 2014 ; pourvoi n° 13-11665 :

[quote]

Attendu qu'ayant exactement retenu que l'état descriptif de division est un document qui détermine, localise et identifie les lots en tant qu'immeuble ou fractions d'immeubles, objet d'un droit de propriété...

[/quote]

Ceci pour certains qui interprèteraient le dernier alinéa de l'article 3 du décret 67-223 comme quoi si l'EDD n'est pas inclus dans le RdC, ce dernier peut empiéter sur ses prérogatives.

Concernant l'affectation qu'en copropriété horizontale le sol est commun je citerai 2 arrêts du Conseil d'État concernant la gestion du sol d'une copropriété horizontale :

27 octobre 1993 ; n° 110375 :

[quote]

... qu'il résulte clairement du règlement de copropriété que les copropriétaires ont la propriété indivise de l'ensemble des parties communes ; que chacun des copropriétaires dispose, toutefois, sur le terrain correspondant à son lot, d'un droit de jouissance exclusif qui constitue, avec la maison individuelle à construire, la partie privative de la copropriété ;

[/quote]

8 février 1999 ; n° 171946 :

[quote]

... l'ensemble immobilier projeté devait être ultérieurement régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; qu'un tel régime comporte une division en parties affectées à l'usage de tous et en parties affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, chacun d'eux disposant d'un droit de jouissance privative exclusif sur sa maison individuelle et le terrain attenant ;

[/quote]

9 avril 2014 ; n° 338363 :

[quote]

... que " la gestion du sol sera celle d'une copropriété horizontale " ; qu'un tel régime comporte une division en parties affectées à l'usage de tous et en parties affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, chacun d'eux disposant d'un droit de jouissance privative exclusif sur sa maison individuelle et le terrain attenant ;

[/quote]

Pour finir les article 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 :

Article 2 :

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 3 :

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ; ...

Pour mieux comprendre la signification et l'importance de ces article sd'ordre public puisque ce sont pour l'article 2 une règle de forme, pour l'article 3, l'alinéa 1 une règle de fond qui découle de l'article 2 et ne débaptise pas une partie privative en partie commune, et l'alinéa 2 qui une règle de preuve sous la forme d'une présomption.

Pour les récalcitrants je les renvoie à l'exédèse c'est à dire à la discussion de la loi lors de la première lecture à l'Assemblée Nationale le 22 avril 1965 (<http://archives.assemblee-nationale.fr/2/cr/1964-1965-ordinaire2/009.pdf>) !

Aller à la page 817 do JO pour vous imprégner de son sens et de son but ; enchaenez sur l'article 2 originel qui a été scindé pour donner les articles 2 à 5 qui avec l'article 1 définissent la loi, cela permet de clouer le bec à ceux qui prétendent que l'article 2 n'est pas d'ordre public.

Pour les lecteurs fantaisistes de la loi je leur conseille les explications, en page 841 du Jo, sur l'article 37 devenu l'article 43.

Donc après avoir obligatoirement tenu compte de ce qui précède, revenons à l'article 7 du décret 55-22 concernant l'EDD, qui dans le cas d'une copropriété horizontale identifie un terrain... réalise une division de la propriété du sol sans changement de limite.

**Donc la parcelle de terrain composant le lot est bien une partie privative propriété exclusive d'un copropriétaire déterminé !**

Soit l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

[/quote]

Article 43 de la même loi, en rappelant que le second alinéa que je ne cite pas ne concerne que la répartition des charges et que les jurisprudences qui s'y appliquent ne concerne pas une illégale restriction sur le droit de jouir librement des ses parties privatives :

[quote]

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

[/quote]

Cdt.

Par **janus2fr**, le **08/04/2019** à **19:50**

Bonjour Beatles,

Je vous rejoins tout à fait sur le statut des terrains dans les copropriétés horizontales, je suis moi-même propriétaire dans une telle copropriété (800 pavillons) et nous sommes bien propriétaires des terrains (chaque parcelle est cadastrée et titre de propriété). Seule partie commune de ma copropriété, l'antenne collective de télévision, toutes les autres parties communes ont été cédées à la commune (voiries, espaces verts).

Mais dans le cas présent, je doute, comme youris, qu'il soit bien question d'un règlement de copropriété, un tel règlement n'étant pas limité dans le temps contrairement à ce qui est dit ici (10 ans).

Par **beatles**, le **08/04/2019** à **21:22**

Bonsoir Janus,

Vous conviendrez que ma réponse ne s'est pas faite en quelques secondes.

J'intervenais suite au premier message de Youris pour mettre les choses au point concernant la valeur d'un RdC.

Vous avez raison de préciser qu'un RdC n'est pas à durée déterminée.

Il aurait été plus pertinent de rappeler (pas vous) les limites d'un RdC et de relever que les dix ans devaient concerner un cahier des charges d'un lotissement et de citer les articles du Code de l'urbanisme s'y rapportant.

En revanche il faut relever que certains attribuent à la méthode STEMMER le titre de copropriété horizontale... qu'elle n'est pas ; ce qui a pour conséquence, jurisprudentiellement et réglementairement (Conseil Supérieur du Notariat), l'interdiction de vendre des lots issus d'un tel montage illégal.

Par **beatles**, le **08/04/2019** à **21:35**

Re Janus,

Pour votre antenne collective, si l'on se réfère à la loi du 10 juillet 1965 et à une jurisprudence fournie sur l'indivision forcée (*bien indivis qui, ne pouvant être partagés et étant effectivement nécessaires à l'usage de deux ou plusieurs autres biens appartenant à des propriétaires différents, en constituaient l'accessoire indispensable*) vous conviendrez que si vous installez un antenne personnelle l'antenne collective perd son statut d'élément indispensable et n'est plus une partie commune pour vous, car une partie commune soumise au statut de la copropriété ne peut être (jurisprudence fournie) qu'en indivision forcée perpétuelle.

Par **Liliseba**, le **08/04/2019** à **21:43**

Merci beaucoup à tous, j'ai relu plusieurs fois la réponse de Beatles (c'est pas évident tous ces termes et articles quand on est pas du métier...) , merci pour le temps consacré à me répondre...

Je pense avoir compris qu'il s'agit de bien définir la partie « propriété privée » appartenant exclusivement au propriétaire, du reste des parties communes de la copropriété soumises à réglementation . Donc bien vérifier l'état de division initiale des lots de la copropriété.?!

Merci pour la précision de Janus concernant la durée...

Donc finalement ,il se peut que ce ne soit pas réellement un règlement mais plutôt un cahier des charges et voir à quoi tient cette histoire d'interdiction de vente de la parcelle par les autres copropriétaires , ce n'est donc peut-être pas légal...

C'est quoi un montage STEMMER?

Encore merci à tous.

Par **beatles**, le **08/04/2019** à **21:55**

Un montage STEMMER consiste à demander un permis de construire sur une parcelle, puis de revendre ce permis à plusieurs personnes, la parcelle commune restant en indivision, mais cette indivision est de droit commun (c'est à dire soumise aux articles 815 et suivants et 1873 et suivants du Code civil) qui est exclusive du statut de la copropriété.

Ce montage permet d'inclure des constructions existantes objet d'un droit de construire.

Par **santaklaus**, le **10/04/2019** à **14:21**

Bonjour Beatles,

J'ai lu avec intérêt vos commentaires à la question posée par LILISEBA « règlement de Copropriété » ainsi que le JO joint en PDF et je vous en remercie.

Vous indiquez « Pour mieux comprendre la signification et l'importance de ces articles d'ordre public puisque ce sont pour l'article 2 une règle de forme, pour l'article 3, l'alinéa 1 une règle de fond qui découle de l'article 2 et ne débaptise pas une partie privative en partie commune, et l'alinéa 2 qui une règle de preuve sous la forme d'une présomption. » J'ai lu en page 841 du Jo, les commentaires sur l'article 37 devenu l'article 43.

Question d'un béotien : Le premier alinéa de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, énonce, "toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites" .(car d'ordre public )

Or, les clauses contraires aux dispositions des articles visés à l'article 43 alinéa 1 sont « *réputées non écrites* », pourquoi la loi du 10 juillet 1965 précitée n'inclue t'elle pas les Articles 2 et 3 dans l'article 43 auquel font référence les Tribunaux et cours d'appel et de Cassation ?

A vous lire,

SK

Par **beatles**, le **10/04/2019** à **19:49**

Bonsoir Santaklaus,

J'ai fait un lapsus pour l'article 2, car étant une définition qui découle de l'EDD c'est une règle de fond et non pas de forme.

Pour l'article 43 (37 à l'origine) l'explication vous est donnée par M. Jean FOYER. Les articles exclus n'avait pas besoin d'un décret d'application pour être immédiatement exécutable lors de la parrution de la loi au JO.

Les tribunaux ne rappellent pas que ces articles sont d'ordre public puisqu'il n'ont pas eu besoin d'un décret d'application pour être exécutables... mais ils y font référence :

- Pourvois 87-15758 ; 88-19348 ; 11-20231 ; 06-11015 ; 88-13386 ; 09-15554 ; 11-13679 ; 98-21668 ; 06-19650 : Vu l'article 1 de la loi n° 65-557.

- Pourvois 06-13477 ; 07-16540 ; 01-03436 : Vu les articles 1 et 2 de la loi n° 65-557.

- Pourvoi 01-15078 : Vu l'article 4 de la loi n° 65-557.



- Pourvoi 07-16084 : Vu l'article 5 de la loi n° 65-557.

- Pourvoi 03-16731 ; 98-22792 : Vu l'article 43 de la loi n° 65-557.

La liste étant exhaustive.

Par **santaklaus**, le **11/04/2019** à **09:26**

Bonjour Beatles,

Effectivement, après relecture, il est bien précisé par le rapporteur de la loi : *A la réflexion, il est apparu que bon nombre des dispositions du projet de loi pouvaient d'ores et déjà s'appliquer sans que le règlement d'administration publique soit encore intervenu. Dans ces conditions, l'amendement que je défends maintenant par préterition écarte les clauses qui auraient pour effet de retarder l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, de telle sorte que, dès la promulgation de celle-ci, celles de ses dispositions qui sont applicables en l'absence de règlement d'administration publique puissent immédiatement s'appliquer. »*

D'où l'importance de revenir aux sources de la loi. Merci encore pour ces précisions Très utiles.

SK