

J. 241 / 01-07

COPROPRIÉTÉ : LE RÈGLEMENT

Le règlement de copropriété est la charte du syndicat des copropriétaires d'un immeuble. Il a un rôle prépondérant dans la vie des propriétaires puisque c'est lui qui délimite les droits de chacun, leur contribution aux dépenses et les règles pour vivre dans l'harmonie. Chaque nouvel acquéreur en reçoit une copie au moment de la vente.

INTRODUCTION

Le règlement de copropriété s'appuie sur la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. Mais la loi laisse au règlement un grand espace de liberté pour gérer certains postes. À l'inverse, dans le silence du règlement, c'est la loi qui donnera la réponse ou les définitions qui manquent. Il faut donc toujours dans un premier temps lire le règlement, et ensuite se reporter à la loi.

Après toutes les modifications intervenues ces dernières années,

il est certain que la majorité des règlements sont "hors la loi". D'autant que, souvent dans l'idée d'informer, ils reproduisaient de nombreux articles de la loi. Ce qui explique qu'au cours des assemblées, des incompréhensions surgissent entre ceux qui suivant l'ordre du jour se sont reportés au règlement avant la réunion, et le syndic ou d'autres copropriétaires documentés qui connaissent les textes en vigueur.

QUI ÉTABLIT LE PREMIER RÈGLEMENT ?

Dans les constructions neuves, c'est celui qui réalise le programme immobilier qui confie la rédaction du règlement au notaire chargé des ventes, en lui donnant des instructions selon le type d'occupation qu'il imaginait avant le lancement du programme. D'où certains tiraillements, lorsqu'il faut s'adapter aux transformations nécessitées par les réponses de la clientèle. Certains promoteurs préfèrent attendre la première assemblée pour le soumettre au vote des premiers acheteurs.

Le règlement est enregistré et conservé par le notaire qui l'a rédigé (il est «*déposé au rang des minutes*»). Il est également publié au fichier immobilier de la commune où est situé l'immeuble afin de le rendre opposable aux tiers, c'est-à-dire aux personnes extérieures à l'immeuble qui pourraient être concernées par son contenu.

QUE CONTIENT LE RÈGLEMENT ?

Le règlement détermine la destination des parties privatives et communes, les conditions de leur utilisation, la contribution aux charges et dépenses communes et les règles relatives à l'administration des parties communes.

Il contient :

- la désignation des parties communes affectées à l'usage collectif;
- l'indication des parties privatives réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire;
- les conditions d'utilisation des parties communes et privatives;
- les dispositions quant à l'administration des parties communes telles que prévues par la loi;
- l'état de répartition des charges communes et la détermination de la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot;
- la définition et la répartition des charges pour le fonctionnement et l'entretien des éléments d'équipement communs pour chacune des catégories de charges;

- l'utilisation des lots selon la destination des parties privatives affectées soit à usage d'habitation, soit à usage professionnel;
- les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales;
- éventuellement, les règles d'organisation du conseil syndical.

L'état descriptif de division

C'est un document qui est souvent joint au règlement, mais qui en est indépendant. Il décrit l'immeuble, donne sa situation géographique et cadastrale, sa superficie. Chaque lot est désigné par un numéro, avec sa localisation dans l'immeuble, sa composition (lots principaux et secondaires), et les millièmes par type de charges.

À noter : les règlements publiés à compter du 31 décembre 2002 comportent, en plus, les éléments retenus et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

QUELLES SONT LES PARTIES COMMUNES ?

La loi énumère les parties communes affectées à l'usage et à l'utilisation de tous les copropriétaires. Le syndic s'y reportera à chaque fois que le règlement aura omis d'en donner une liste. À l'inverse, le règlement qui prévoit une énumération prend le pas sur la loi dans ce domaine.

Sont réputées parties communes :

- le terrain sur lequel est construit l'immeuble : le sol, les cours, les jardins et les voies d'accès;
- le gros œuvre du bâtiment : murs porteurs, toiture, dalles de béton, poutres;
- les équipements communs : chauffage, distribution d'eau chaude, antennes, ascenseur, vide-ordures;

- les canalisations et réseaux divers : eau, électricité, assainissement;
- les coffres, gaines, têtes de cheminée;
- les passages et corridors.

Les parties communes telles que terrasse, balcon et jardin sont généralement réservées à un seul copropriétaire. Mais en avoir l'usage n'est pas en disposer.

QUELLES SONT LES PARTIES PRIVATIVES ?

Les parties privatives sont les espaces et locaux compris dans le lot du propriétaire et réservés à son usage exclusif; ce qui comprend tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux. Citons à titre d'exemples : les plafonds, les parquets, les cloisons intérieures, les portes palières, les fenêtres, les volets, les balcons (sauf pour l'ossature).

Dans le flou du règlement, la lecture des définitions données par la loi servira de guide d'interprétation.

Une autre piste est d'apprécier s'il est juste ou non de dire que telle ou telle partie est commune compte tenu des conséquences financières. De plus, tout ce qui est privatif est généralement constitué d'éléments qui peuvent et doivent être surveillés et entretenus par celui qui, seul, a l'œil dessus.

Il faut distinguer selon :

- l'usage que l'on peut en faire : privatif ou collectif;
- l'entretien : qui peut s'en charger;
- les conséquences quant aux charges : la dépense est-elle raisonnable ?

Les canalisations

Dans la majorité des cas, la fuite d'eau se situe après le robinet d'arrêt. Mais sous prétexte que la canalisation est située dans un coffrage accessible par une trappe, les copropriétaires ont tendance à considérer systématiquement que c'est une partie commune. Si le syndic ne connaît pas les lieux ou ne vient pas voir, la copropriété paiera à la place du responsable.

Les combles

L'accès aux combles se trouve fréquemment à l'intérieur d'un lot. Le propriétaire a donc la tentation de se les attribuer, ou de solliciter l'autorisation de l'assemblée d'y faire des travaux d'agrandissement. C'est l'occasion de vérifier la classification de cette partie et d'envisager un éventuel achat par le copropriétaire. L'accès exclusif d'un lot par la partie privative est un élément d'appréciation, non un critère absolu. Si le règlement n'en parle pas, il faut vérifier l'utilité du comble pour le syndicat ou d'autres copropriétaires.

QUE RECOUVRE LE TERME “DESTINATION DE L'IMMEUBLE” ?

C'est une notion difficile à cerner, et objet de litige car tributaire de l'appréciation subjective des personnes amenées à l'interpréter. La loi n'en dit rien de particulier, sinon que toute restriction à la liberté des propriétaires doit être justifiée par « *la destination de l'immeuble* ». C'est donc au règlement qu'il faut se reporter. Parmi les composants de cette notion de destina-

tion se trouvent les caractéristiques physiques et la situation de l'immeuble – nature, type de construction, éléments d'équipement et de confort – et son standing. Ce qui est accepté dans un immeuble de simple facture, et de surcroît mal entretenu, ne le sera pas dans un immeuble huppé sur les Champs-Élysées.

LE RÈGLEMENT EST-IL MODIFIABLE ?

L'assemblée des copropriétaires peut modifier les dispositions du règlement qui concernent l'utilisation et l'administration des parties communes à la majorité des trois quarts des voix. Pour la répartition des charges et la destination des parties privatives, il faut obtenir l'unanimité des copropriétaires.

Une exception est prévue lorsque des travaux sont obligatoires en raison d'une loi ou d'un règlement. Dans ce cas, l'assemblée générale votera à la majorité absolue des voix.

La rénovation des anciens règlements

Les anciens règlements, surtout antérieurs à la loi de 1965, comportent quelquefois des clauses qui sont contraires à la loi.

Pour inciter les syndicats à mettre le règlement en concordance avec les textes actuels, la loi “SRU” du 13 décembre 2000 favorise la décision en abaissant la majorité de vote et propose un avantage fiscal pour la publicité foncière à la conservation des hypothèques. Mais il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation. Le vote se fera à la majorité de l'article 24 pour la décision de mise en chantier, et l'assemblée votera ensuite sur le nouveau texte. Cette disposition spéciale est temporaire et s'applique jusqu'à la fin de l'année 2008. Après, sauf renouvellement, le vote se fera de nouveau à la majorité de l'article 26.

Adaptation n'est pas modification. Adapter, c'est supprimer les clauses incompatibles avec les textes en vigueur depuis la rédaction du règlement, ou les remplacer par de nouvelles clauses. Ces adaptations ne sont à faire que par référence à des textes publiés postérieurement au règlement, et non pour régulariser des situations propres à la copropriété. Il ne s'agit pas de toucher aux quotes-parts des charges, ni d'en ajuster le quantum, ni de rectifier les erreurs de calcul. En revanche, le syndicat peut corriger une clause contraire au critère de l'utilité pour les charges de fonctionnement d'un équipement. Il peut aussi supprimer une clause interdisant la délégation de vote à une personne qui n'est pas copropriétaire.

Si le syndicat veut modifier plus largement le règlement, il peut le faire, mais à la majorité de l'article 26.

Quant aux clauses qui seraient contraires aux dispositions impératives de la loi, elles sont de toute façon réputées non écrites ; il suffit donc de les ignorer. Les dispositions impératives, elles, sont citées par l'article 43 de la loi. Elles représentent la quasi-totalité des règles ; c'est pourquoi leur adaptation serait si coûteuse qu'elle n'est qu'une possibilité et non une obligation.

PEUT-ON RESTREINDRE L'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES OU COMMUNES ?

Les copropriétaires usent librement de leurs parties privatives, sous la condition de ne porter atteinte ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits des autres copropriétaires.

Les restrictions au droit d'usage sur les parties communes qui figurent dans le règlement doivent être justifiées par l'intérêt collectif et par la destination de l'immeuble.

Parmi les clauses habituellement autorisées figurent les mentions concernant l'harmonie de l'immeuble : obligation de respecter la couleur des volets, des stores, des portes palières, jusqu'au paillason qui peut être identique pour tous. Le règlement peut interdire la pose d'enseignes lumineuses sources de gêne, ou le séchage du linge aux fenêtres et balcons. Pour des raisons de sécurité et de propreté, les pots de fleurs ou jardinières seront fixés et reposeront sur des dessous étanches. Le règlement ne peut interdire les animaux dits familiers, sauf si leur comportement outrepassé les nuisances acceptables.

Il revient encore au règlement de préciser si les lots sont exclusivement destinés à l'habitation ou si l'exercice de professions libérales ou commerciales est possible.

Un copropriétaire peut-il fermer l'emplacement de son parking pour le transformer en box privé ?

Tout dépend du règlement et de la configuration des lieux. Lorsque le règlement n'y fait pas obstacle, la fermeture totale ou partielle ne doit pas gêner la manœuvre des voisins. Dans le cas d'emplacements en bandes, seule une fermeture en façade est envisageable. Elle offre tout de même l'intérêt d'empêcher l'utilisation du parking par d'autres ou le vol de la voiture. La pose de “park-stop” est toujours possible, car il s'agit d'un système de fermeture d'aspect discret et fixé au sol par un ancrage léger et superficiel.

Que se passe-t-il en cas de clauses non conformes ?

Une clause non conforme, comme l'interdiction d'avoir un animal familial, resterait lettre morte ; elle n'existe pas, il suffit de l'ignorer. Par contre, lorsque son interprétation est débattue, le juge du tribunal de grande instance dira si la clause litigieuse est ou non contraire à la loi et donc nulle. Ce sont souvent les clauses qui font référence à la destination de l'immeuble qui sont sujettes à interprétation.

Le règlement peut-il contenir une clause pénale ?

Le règlement peut prévoir de sanctionner le préjudice causé à la copropriété par l'un des résidents. Ce n'est pas fréquent, en raison notamment de la difficulté de faire payer au responsable le remboursement des frais engagés par sa faute.

Chantal Martin

Pour en savoir plus

Agence nationale d'information sur le logement (Anil) : elle vous communiquera la liste des centres d'information de votre département. Adresse postale : 2, boulevard Saint-Martin – 75010 Paris. Téléphone : 01 42 02 65 95 (les consultations sont gratuites). Site : < www.anil.org >.

À lire

- Les fiches pratiques INC J. 208 ("Les archives"), J. 230 ("Le contrat de syndic"), J. 231 ("Choisir un syndic"), J. 232 ("Les fonctions du syndic"), J. 235 ("Le conseil syndical"), J. 236 ("L'assemblée générale"), J. 237 ("Les majorités de vote") et J. 239 ("La répartition des charges"). Elles sont téléchargeables via < www.conso.net/infos-pratiques.htm >.
- À paraître : "Les comptes du syndicat", "Les impayés".