

# ADAPTATION ET MISE AUX NORMES DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

(article 49 de la loi du 10 juillet 1965)

## CONSULTATION JURIDIQUE

Syndicat des copropriétaires

LES BALCONS DU LAC

Rue Jacques Ange Gabriel

78280 GUYANCOURT

Maîtres Albert GOLDBERG et Anne-Marie MASSON  
Avocats associés  
250<sup>bis</sup>, boulevard Saint-Germain  
75341 PARIS Cedex 07

9 mars 2005

# PRÉAMBULE

La présente consultation est élaborée dans le cadre des dispositions de l'article 49 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

Aux termes de cet article : *"Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide à la majorité prévue à l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement."*

## **1. L'OBJECTIF DU LÉGISLATEUR**

Le règlement de copropriété constitue la charte de la copropriété.

Il a une force obligatoire, et s'impose à tous les copropriétaires, et à leurs ayant-droits.

Ce règlement, cependant, et dans de nombreux cas, contient des clauses purement et simplement illégales.

Le législateur a donc voulu, en promulguant une nouvelle obligation légale, au niveau de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, que les règlements de copropriété soient mis à jour, adaptés, et harmonisés pour tenir compte de toutes les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis leur établissement.

En quelque sorte :

- Les clauses illégales doivent purement et simplement disparaître des règlements de copropriété.
- De nouvelles clauses doivent y être insérées, pour tenir compte du droit positif.

## **2. CLAUSES ILLÉGALES ET CLAUSES ILLICITES**

Les clauses illégales sont celles qui sont contraires à la loi, ou aux règlements en vigueur.

Les clauses illicites sont celles qui sont réputées nulles par les tribunaux.

Les dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, prises à la lettre ne visent que les clauses illégales, et non les clauses illicites. Sur un plan pratique, cependant, il est souvent difficile d'opérer une distinction très nette entre les clauses illégales et les clauses illicites. En effet, la jurisprudence, pour déclarer illicite une clause, s'appuie sur les dispositions légales en vigueur.

La présente consultation met en relief l'existence, dans le règlement de copropriété, des clauses illégales et des clauses illicites.

Concernant les clauses illégales, il convient, purement et simplement, de les éradiquer, pour les remplacer par des clauses légales.

Concernant les clauses illicites, il apparaît important d'opérer une distinction entre les clauses favorables aux intérêts du syndicat des copropriétaires (exemples : interdiction de sous-location, interdiction de certaines activités de musique) des clauses qui sont favorables, uniquement, aux intérêts des copropriétaires pris individuellement (possibilité d'effectuer des branchements sur les parties communes sans accord de l'assemblée générale...).

Il est proposé que les clauses susceptibles d'être jugées illicites, mais qui sont favorables à l'intérêt de la collectivité soient maintenues. Quant aux autres, il est suggéré leur suppression.

### **EXEMPLES DE CLAUSES ILLÉGALES**

- ✓ Clauses qui pour l'adoption des décisions des assemblées générales, fixeraient des majorités différentes de celles prévues par la loi.
- ✓ Clauses qui permettraient à un mandataire de détenir un nombre de procurations supérieures à celles fixées par l'article 22 de la loi.
- ✓ Clauses qui imposeraient un délai inférieur à quinze jours pour convoquer une assemblée générale.
- ✓ Clauses relatives à la désignation des membres du bureau de l'assemblée, en dehors d'un vote de l'assemblée générale.
- ✓ Clauses qui limiteraient le choix par les copropriétaires de leur représentant aux assemblées générales.
- ✓ Clauses stipulant la dispense d'un conseil syndical.
- ✓ Clauses qui confèreraient au syndic des attributions non conformes à sa mission, et en contradiction avec les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965...

### **EXEMPLES DE CLAUSES ILLICITES**

- ✓ Clauses imposant l'exercice d'un commerce déterminé dans un local commercial.
- ✓ Clauses de non-concurrence entre commerçants.

- ✓ Clauses soumettant l'exercice de certaines professions libérales à l'autorisation préalable du conseil syndical ou de l'assemblée générale alors que d'autres professions, présentant les mêmes caractéristiques, en sont dispensées.
- ✓ Clauses interdisant la cession d'un lot à une personne autre qu'un copropriétaire dans l'immeuble.
- ✓ Clauses accordant, en cas de vente, un droit de préemption en faveur des autres copropriétaires.
- ✓ Clauses stipulant que, en cas de location, le syndic sera désigné comme gérant de l'appartement.
- ✓ Clauses imposant de recourir à un notaire déterminé en cas de vente d'un lot...
- ✓ Clauses tendant à proscrire totalement l'usage d'instruments ou d'appareils de musique...

### **3. LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ**

Les règles de répartition des charges de copropriété sont fixées par les dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui distingue les charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement commun, et les charges relatives à la conservation, à l'entretien, et à l'administration des parties communes.

Pour la première catégorie de charges, il faut, nécessairement, utiliser le critère de l'utilité.

Pour la seconde catégorie, les charges doivent être réparties en fonction des tantièmes de copropriété.

Ces règles de répartition doivent impérativement être respectées, et tout principe de répartition illégal doit être supprimé des règlements de copropriété.

Ainsi, et concernant les dispositions de l'article 49, il convient exclusivement de vérifier que les principes mêmes de répartition des charges sont légaux, sans tenir compte des erreurs éventuelles concernant le quantum des quote-parts.

### **4. L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

Le règlement de copropriété doit, nécessairement, intégrer les règles d'organisation et d'administration du syndicat des copropriétaires.

À cet égard, la loi du 10 juillet 1965, le décret du 17 mars 1967, et textes subséquents réglementent, de manière impérative, toutes les règles de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et de ses organes :

- Attributions du syndic,
- Convocations aux assemblées générales,
- Modalités de représentation des copropriétaires,
- Modalités de vote...

Toutes ces dispositions sont d'ordre public, c'est-à-dire qu'il ne peut y être dérogé, y compris au niveau du règlement de copropriété.

Cependant, le même règlement peut contenir des spécificités qui doivent être conservées, comme étant de nature contractuelle.

Ces spécificités seront soulignées dans le corps de la présente consultation.

## **5. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

### Identification des parties

Les règlements de copropriété, d'une manière générale, sont précédés d'un préambule qui relate l'origine de propriété et précise l'identité des parties.

Ces rappels, systématiques, ne concernent pas directement le règlement de copropriété, ils n'entrent donc pas dans le champ d'application de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, et ne sont pas examinés dans le cadre de la présente consultation.

## **6. L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'état descriptif de division a été rendu obligatoire par le décret du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière (article 7 du décret). Il s'agit d'un document technique, récapitulant tous les lots d'un immeuble en copropriété, permettant de les identifier, et de les localiser.

L'état descriptif de division est un outil d'information fiscale.

Conformément aux dispositions de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, l'état descriptif de division doit :

- Identifier l'immeuble,
- Diviser l'immeuble en un certain nombre de lots,
- Identifier chaque lot,
- Indiquer la quote-part des parties communes afférente à chaque lot,
- Indiquer le numéro des lots dans une série unique.

L'article 2 du décret du 17 mars 1967 précise que le règlement de copropriété peut comporter un état descriptif de division de l'immeuble. L'état descriptif de division étant un document technique, il est, en quelque sorte, au niveau juridique : "neutre" c'est-à-dire qu'il n'a pas de valeur contractuelle.

La Cour de Cassation estime, en l'état actuel de la jurisprudence, et par deux arrêts de principe (8 juillet 1992 et 30 mai 1995) :

*"L'état descriptif de division, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, n'a pas de caractère contractuel."*

Ainsi, l'état descriptif de division n'est nullement concerné par les dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 qui vise, exclusivement, l'adaptation des règlements de copropriété.

## **7. PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES**

Les dispositions légales relatives à la détermination des parties privatives et des parties communes ne sont pas d'ordre public. De telle sorte que le règlement de copropriété peut, contractuellement, déterminer les parties privatives d'une part, et les parties communes d'autre part.

Dans la mesure où des difficultés se présenteraient pour savoir si une fraction de l'immeuble est une partie privative ou une partie commune, les tribunaux seraient amenés à trancher le différend sur le fondement des articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 (Cour de Cassation 3<sup>e</sup> chambre civile 28 février 1968).

## MÉTHODOLOGIE

La présente consultation se propose donc de déceler les clauses illégales et illicites qui figurent dans l'actuel règlement de copropriété, tout en justifiant, de par un rapide rappel des lois, règlements, et de la jurisprudence, de leur caractère illégal.

Les clauses illégales sont purement et simplement supprimées, pour être remplacées par des clauses conformes au droit positif. Concernant les clauses illicites, une distinction est opérée entre les clauses favorables aux intérêts du syndicat, dont il est proposé le maintien, et les autres, dont il est proposé la suppression. Concernant le chapitre : "Administration de l'immeuble", il est précisé que les règles d'administration sont, dans la quasi-totalité des cas, d'ordre public, et qu'elles devront nécessairement figurer dans le règlement de copropriété mis aux normes. Seules les spécificités font l'objet d'un examen particulier, et, compte tenu de leur caractère contractuel, devront nécessairement figurer dans le règlement de copropriété adapté.

# L'ANALYSE DES CLAUSES DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

## (Clauses illégales ou illicites)

### Clause pénale - page(s) 90

La clause du règlement de copropriété :

*Le montant et les modalités de la clause pénale prévue par le règlement de copropriété, en cas de violation de ses prescriptions, seront fixés par l'assemblée générale.*

#### Analyse

Le règlement de copropriété peut prévoir des clauses pénales. La validité de ces clauses a été reconnue par la jurisprudence. En effet, la violation par un copropriétaire, ou ses ayant-causes, des obligations du règlement de copropriété est, à juste titre, susceptible d'être sanctionnée.

En tout état de cause, les pénalités instituées par le règlement de copropriété doivent avoir un caractère équitable, et non pas arbitraire. Selon les principes généraux du droit, elles doivent être justifiées par la sauvegarde de la destination de l'immeuble. Les clauses pénales sont destinées à protéger les intérêts généraux de la copropriété, et doivent avoir comme objectifs de sanctionner les infractions constatées à propos de l'utilisation des parties communes et des éléments d'équipement commun de l'immeuble.

Elles peuvent, également, sanctionner les copropriétaires débiteurs de charges. Il a été jugé, également, que les clauses pénales pouvaient utilement être insérées concernant le stationnement irrégulier dans les parties communes (Cassation 3<sup>e</sup> chambre civile, 13 octobre 1993).

Il convient, enfin, de rappeler que, conformément aux dispositions de l'article 1152 alinéa 2 du Code Civil, le juge peut modérer la sanction qui avait été prévue, s'il l'estime excessive.

**RECOMMANDATION : À CONSERVER**



## Vol - page(s) 90

La clause du règlement de copropriété :

*La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol, ou d'action délictueuse commis dans les parties communes ou privatives.*

### Analyse

La clause du règlement de copropriété précisant que, dans l'hypothèse d'un vol commis dans l'immeuble, la responsabilité du syndicat des copropriétaires ne peut en aucun cas être recherchée, est critiquable au niveau juridique. En effet, et conformément aux principes généraux du droit, le syndicat des copropriétaires ne peut unilatéralement, décréter qu'il n'est pas responsable, et ce quelque soit les circonstances. La responsabilité du syndicat des copropriétaires, en effet, est susceptible d'être mise en jeu dans un certain nombre d'éventualités. En particulier, dans l'hypothèse d'un vol, le syndicat peut être assigné sur le fondement des dispositions de l'article 1384 alinéa 1 du Code Civil, lorsque la défaillance d'un élément d'équipement commun, par exemple, a favorisé l'infraction. Le syndicat, là encore, sur le fondement des dispositions de l'article 1384 alinéa 5 du Code Civil, est responsable des fautes commises par ses préposés, les gardiens par exemple. Ainsi, la Cour de Cassation, dans un arrêt rendu le 14 juin 1995 par la 3<sup>e</sup> chambre civile, a déclaré responsable un syndicat des copropriétaires à l'occasion d'un vol qui s'était produit à raison d'un défaut de surveillance du gardien. Il paraît donc préférable de procéder à la modification de la rédaction d'une telle clause, en précisant que la responsabilité du syndicat des copropriétaires ne pourra être recherchée que dans l'hypothèse d'une faute établie et prouvée.

Par ailleurs, la responsabilité du syndic est également susceptible d'être engagée en cas de faute commise dans l'exécution de sa mission.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### 3. et 4. Syndic - page(s) 91

La clause du règlement de copropriété :

*Dans certains cas, le règlement de copropriété requiert l'accord du syndic.*

*L'architecte sera désigné et révoqué par le syndic.*

#### Analyse

Les pouvoirs du syndic sont définis par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Il ne lui appartient ni de délivrer des autorisations relatives aux parties communes, ni de désigner ou révoquer l'architecte du syndicat.

Ce pouvoir relève de l'assemblée générale des copropriétaires.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### 1. Modifications et 1.2.1 Réunion- page(s) 92 à 95

La clause du règlement de copropriété :

*Il ne pourra être percé de trous dans les plafonds et planchers sans l'autorisation du syndic.*

*Pour modifier la disposition intérieure de son lot, le copropriétaire devra obtenir l'autorisation du syndic.*

*Le syndic pourra imposer toutes prescriptions.*

*L'exécution de tous travaux concernant les parties privatives nécessite l'accord de l'architecte de l'ensemble immobilier.*

*Si deux appartements situés l'un au dessus de l'autre appartiennent au même copropriétaire, celui-ci pourra les réunir en perçant une trémie.*

#### Analyse

Il existe dans de nombreux règlements de copropriété, des clauses qui limitent les prérogatives des copropriétaires concernant les travaux réalisés à l'intérieur même de leurs parties privatives. Ces clauses, le plus souvent, sont contraires aux dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

En effet, et par principe même, chaque copropriétaire peut, à l'intérieur de ses parties privatives, réaliser les travaux qu'il juge utiles, à sa guise. Il résulte, en effet, des dispositions légales en vigueur :

- **Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 : "le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble..."**
- **Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 : "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."**

Ainsi, suivant les dispositions de la loi, chaque copropriétaire use et jouit librement de ses parties privatives à condition de respecter la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires. Cependant, il résulte également des dispositions de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 que, lorsque les travaux sont de nature à porter atteinte aux parties communes, ou à l'aspect extérieur de l'immeuble, l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires est indispensable. Seule l'assemblée générale des copropriétaires doit alors être saisie des projets de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Le syndic, à titre personnel, ne peut donner la moindre autorisation sous peine d'engager sa responsabilité sur le fondement de l'excès de pouvoir (Cour d'Appel Paris 26 septembre 1974, Cour d'Appel Paris 21 octobre 1975).

De même le règlement de copropriété ne peut imposer, d'une manière ou d'une autre, que les travaux privatifs, s'ils n'affectent pas les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, soient surveillés par l'architecte choisi par le syndic, ou encore que certaines entreprises, agréées par le syndic, doivent nécessairement intervenir.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **1.1.3 Revêtements de sol - page(s) 93**

La clause du règlement de copropriété :

*Le remplacement des revêtements de sol ne pourra être effectué qu'après autorisation du syndic.*

#### **Analyse**

Compte tenu de la multiplication des désordres de nature phonique, de nombreux règlements de copropriété comportent des clauses suivant lesquelles le revêtement de sol ne peut être modifié, d'une manière unilatérale, par les copropriétaires. Il convient, en effet, d'interdire tous les travaux de nature privative qui diminuent les performances phoniques, et crée par voie de conséquence, des troubles anormaux de voisinage.

Il est important de noter que, dans l'hypothèse de modification de revêtement de sol, seule l'assemblée générale des copropriétaires est compétente. Le syndic ou encore l'architecte du syndicat des copropriétaires ne sont pas habilités, de par la loi, à accorder de telles autorisations.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **1.1.5.1 Branchements - page(s) 94**

La clause du règlement de copropriété :

*Les projets de branchement sur les canalisations communes devront être soumis au syndic.*

#### **Analyse**

S'il est vrai que tout copropriétaire peut modifier ses canalisations privatives, il ne peut, cependant, et en aucun cas, effectuer des branchements au niveau des parties communes sans obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale, et ce conformément aux dispositions de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic n'a aucun pouvoir autonome en la matière.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### 1.2.3 Annexion parties communes - page(s) 95

La clause du règlement de copropriété :

*Dans le cas de la réunion de plusieurs lots contigus ou séparés par des parties communes non indispensables à l'usage des autres lots, le copropriétaire pourra clore et utiliser ces parties communes à usage privatif, après accord du syndic.*

#### Analyse

Certaines clauses insérées dans les règlements de copropriété permettent à des copropriétaires de réaliser, par avance, et sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Ces clauses sont, purement et simplement, réputées non écrites. Seule l'assemblée générale des copropriétaires peut autoriser de tels travaux. Le syndic n'a aucun pouvoir en la matière.

À cet égard, la Cour de Cassation a rendu, le 12 mars 1997, un arrêt de principe : la Cour de Cassation a décidé que les clauses autorisant par avance à effectuer les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, même si la nature de ces travaux a été précisément définie, sont réputées nulles et non écrites (Cassation 3<sup>e</sup> Chambre Civile 12 mars 1997).

Dans tous les cas de figure, et même si l'autorisation a été donnée à un copropriétaire précisément identifié, la clause est réputée nulle et non écrite.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### Vétérinaire - page(s) 97

La clause du règlement de copropriété :

*L'exploitation d'un cabinet de vétérinaire est interdite.*

## **Analyse**

Il résulte de l'examen du règlement de copropriété que les professions libérales sont admises.

La distinction entre les professions libérales admises et celles qui sont exclues, a un caractère obsolète, et est contraire aux dispositions de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, comme à celles de l'article 8 de la même loi.

Il n'est pas possible dès lors que les professions libérales sont admises d'opérer des discriminations à l'intérieur de ces mêmes professions libérales.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **Parti politique - page(s) 97**

La clause du règlement de copropriété :

*Aucun siège de parti politique ne pourra être admis dans l'immeuble.*

## **Analyse**

Lorsqu'un immeuble est destiné à être occupé bourgeoisement, mais, également, professionnellement, la question a été posée de savoir s'il était possible d'exercer des activités culturelles et si, en particulier, il est possible, de domicilier une association. Il a été jugé que, dans un local mixte d'habitation et professionnel, l'exercice d'une activité culturelle n'est pas à priori interdite, si elle n'est pas de nature à créer des nuisances ou des risques excédant ce qui peuvent résulter de la destination de l'immeuble (Cassation 3<sup>e</sup> chambre civile, 20 juillet 1994). Des décisions du même type ont été rendues concernant l'installation d'un parti politique, ou le siège d'une association. La jurisprudence résulte de l'application des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes desquels aucune restriction à la liberté d'occupation des locaux n'est possible, sauf si elle est justifiée par la destination de l'immeuble. Ainsi, l'interdiction d'exercer une activité culturelle, d'abriter le siège d'une association ou d'un parti politique est susceptible d'être annulée par les tribunaux.

Cependant, cette clause, est susceptible d'être critiquée par la jurisprudence, n'est pas contraire à un texte de loi précis, ni à une disposition réglementaire déterminée. Dans ces conditions, il n'est pas proposé la suppression de cette clause.

**RECOMMANDATION : À CONSERVER**

### **Animaux - page(s) 99**

La clause du règlement de copropriété :

*Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malpropre, malodorant ou criard.*

#### **Analyse**

Il convient de tenir compte des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1970 consacrée aux animaux familiers. Aux termes de la loi, la détention d'un animal, qu'il est impossible d'interdire, reste cependant subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (article 10-1 de la loi du 9 juillet 1970).

Ainsi, le détenteur d'un animal a l'obligation de veiller à ce que l'animal ne cause ni nuisance ni dégradation.

Par ailleurs, il résulte des dispositions de la loi du 9 juillet 1999 que la détention d'un chien d'attaque peut être autorisée sous réserve de produire au syndic à première demande les documents indispensables à cette détention et de tenir celui-ci en laisse et muselé lors de ses déplacements dans les parties communes de l'immeuble.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

La clause du règlement de copropriété :

*La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite.*

### Analyse

De nombreux règlements de copropriété contiennent des clauses interdisant de louer autrement qu'en totalité. Ces clauses reviennent, en fait, à interdire, purement et simplement, la division des lots. Il résulte cependant des dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 que la division d'un lot de copropriété relève de la liberté des copropriétaires intéressés. Ainsi, chaque copropriétaire pouvant librement subdiviser son lot, il peut, par principe, louer son lot à des personnes différentes.

Les tribunaux, cependant, modèrent ce principe. En effet, si tout copropriétaire peut procéder librement à la division de son lot, il ne peut le faire qu'à condition que cette division ne s'avère pas contraire à la destination de l'immeuble (Cassation 3<sup>e</sup> chambre civile, 26 mai 1988). En effet, la division des lots, et la multiplication du nombre de locataires entraîne, inévitablement, un accroissement du nombre des occupants dans l'immeuble, et, par voie de conséquence, est susceptible de générer des gênes, voire des nuisances. Dans ces conditions, les tribunaux doivent en quelque sorte arbitrer, entre la liberté des copropriétaires de diviser leur lot, et la nécessité de respecter la destination de l'immeuble. La jurisprudence tient compte, en particulier, du standing de l'immeuble, ainsi que du caractère bourgeois, ou non, de l'occupation des lieux.

Ainsi, si l'interdiction de louer un bien à des personnes différentes peut, pour le moins, prêter à discussion, il n'en demeure pas moins que seuls les tribunaux sont susceptibles de juger une telle clause illicite.

En l'état, la clause du règlement de copropriété étant protectrice des intérêts du syndicat des copropriétaires, il est proposé de la conserver.

**RECOMMANDATION : À CONSERVER**



## 4.1 Balcons loggias terrasses - page(s) 100

La clause du règlement de copropriété :

*Tous aménagements en surélévation ayant pour but de créer un volume fermé devront faire l'objet d'une autorisation du syndic.*

### Analyse

Ainsi qu'il l'a déjà été précisé, seule l'assemblée générale peut autoriser les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble.

Le syndic n'a aucun pouvoir en la matière.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## 4.3 Terrasses - page(s) 101

La clause du règlement de copropriété :

*Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance privative de terrasses ou terrasses-jardins souffriront sans aucune indemnité les travaux portant sur les canalisations ou installations souterraines.*

### Analyse

Aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 : "*les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.*"

Il convient de rappeler que ce texte est d'ordre public : une clause du règlement de copropriété prévoyant que les copropriétaires devront souffrir sans indemnité les travaux nécessaires aux parties communes doit en conséquence être réputée non écrite (Cour d'Appel de Paris 19<sup>e</sup> Chambre 4 novembre 1994). La loi, cependant, précise les conditions du préjudice indemnisable :

→ **Préjudice temporaire**

*"Le préjudice temporaire procède d'un trouble de jouissance subi pendant l'exécution des travaux comme par exemple des difficultés d'accès à l'appartement, des nuisances sonores importantes..."*

Ce préjudice, cependant, doit être grave.

- **Dégradations**

Il est évident, dans la mesure où, lors de travaux réalisés dans les parties communes, certaines parties privatives sont dégradées, le syndicat doit indemniser le copropriétaire concerné. Cette indemnisation, bien entendu, n'interdit pas au syndicat des copropriétaires d'exercer des actions en garantie à l'encontre des entreprises ou maîtres d'œuvre, qui sont responsables des dégradations commises.

→ **Préjudice définitif**

L'article 9 de la loi pose le principe de l'indemnisation dans l'hypothèse d'une diminution définitive de la valeur du lot. Ce préjudice définitif peut ainsi être caractérisé :

- Trouble de jouissance permanent (difficulté d'accès suite à la création d'un parking, bruits suite à la création d'une chaufferie...)
- D'une perte définitive de la valeur du lot (privation de vue ou d'ensoleillement. (Cassation 3<sup>e</sup> Chambre civile 29 janvier 1997).

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **Tapis-brosses - page(s) 102**

La clause du règlement de copropriété :

*Les tapis-brosses devront être d'un modèle autorisé par le syndic.*

#### **Analyse**

De nombreux règlements de copropriété contiennent des clauses suivant lesquelles le syndic, à titre personnel, et de sa propre initiative, peut choisir le modèle des tapis-brosses.

Ces clauses sont illicites. En effet, les pouvoirs du syndic sont déterminés de par les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Aux termes de ces dispositions légales, qui sont d'ordre public, le syndic ne peut, en aucun cas, prendre la responsabilité personnelle d'intervenir directement dans tout ce qui concerne l'harmonie de l'immeuble, que ce soit à l'intérieur même des parties communes, ou encore en ce qui concerne l'aspect extérieur de l'immeuble. Il résulte, d'ailleurs, des dispositions de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 que seule l'assemblée générale des copropriétaires peut intervenir, et prendre les décisions appropriées concernant l'harmonie et l'aspect extérieur de l'immeuble.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **Harmonie - page(s) 102**

La clause du règlement de copropriété :

*Les protections supplémentaires des balcons nécessitent l'autorisation du syndic.*

*Le syndic pourra autoriser des dérogations relatives à l'aspect extérieur de l'immeuble.*

#### **Analyse**

Ainsi qu'il l'a déjà été précisé, seule l'assemblée générale peut prendre des décisions relatives à l'aspect extérieur et aux parties communes de l'immeuble.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## 6. Antennes - page(s) 102

La clause du règlement de copropriété :

*Les antennes extérieures individuelles sont interdites.*

*Le syndic pourra autoriser l'installation de dispositifs particuliers.*

### Analyse

Le règlement de copropriété doit être modifié pour tenir compte du droit positif.

La loi du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'une antenne réceptrice de radio-diffusion, est applicable aux immeubles soumis au régime de la copropriété, et institue un véritable droit à l'antenne, aussi bien pour les copropriétaires de l'immeuble, que pour les locataires.

Le décret du 22 décembre 1967 a fixé les modalités d'application de la loi. Le régime prévu est, d'ailleurs, un régime dérogatoire au statut de la copropriété puisque aussi bien, si une décision de l'assemblée générale doit intervenir, l'autorisation peut être demandée non seulement par le copropriétaire, mais également par le locataire.

La demande d'autorisation est soumise à l'accord préalable de l'assemblée générale. Si la demande émane d'un locataire, elle est notifiée non seulement au syndic, mais encore au bailleur (article 1<sup>er</sup> du décret du 22 décembre 1967). L'assemblée générale des copropriétaires doit se prononcer à la majorité de l'article 25 de la loi, et, éventuellement, à la majorité prévue par l'article 25-1. L'assemblée, cependant, ne peut imposer un refus que pour un motif sérieux et légitime.

Dans cette hypothèse, le tribunal d'instance doit être saisi dans le délai extrêmement rapide, de trois mois. L'assemblée générale des copropriétaires peut, également, refuser d'accorder son autorisation, à la condition de proposer à l'intéressé, dans le même délai de trois mois, de raccorder son lot soit à l'antenne collective déjà existante, soit à un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé. Le délai imparti au syndic pour s'opposer à la demande d'installation d'une antenne est impératif. Passé le délai de trois mois, le syndic est forclos, et le demandeur (copropriétaire ou locataire) peut réaliser son projet.

Le syndic ne dispose d'aucun pouvoir en la matière.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## 7. Plaques indicatrices - page(s) 103

La clause du règlement de copropriété :

*Le modèle des plaques indicatrices sera arrêté par le syndic qui déterminera leur emplacement.*

### Analyse

Le règlement de copropriété précise qu'il sera possible d'apposer des plaques indicatrices. Cependant, ce règlement indique, également, que le syndic arrêtera le modèle de ces plaques. Une telle clause est illégale, comme étant contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

En effet, les parties communes d'un immeuble en copropriété sont soumises à l'administration du syndicat.

Il en résulte que tous les travaux affectant les parties communes de l'immeuble, ou son aspect extérieur sont soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Il en est ainsi de la pose de plaques professionnelles ou d'enseignes qui, à l'évidence, affectent l'aspect extérieur de l'immeuble (Cassation 3<sup>e</sup> chambre civile 30 mai 1972).

Ainsi, seule l'assemblée générale des copropriétaires est compétente. Le syndic, à titre personnel, ne dispose d'aucune prérogative pour accorder une autorisation de travaux qui affecte l'aspect extérieur de l'immeuble. En effet, le syndic, hormis l'éventualité d'une délégation spéciale que l'assemblée générale des copropriétaires peut lui consentir, commettrait un excès de pouvoir en prenant une initiative qui relève des seules attributions du syndicat des copropriétaires (Cour d'Appel de Paris, 4 juillet 1976. Cour d'Appel de Paris, 18 mai 1990).

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **8. Réparations - page(s) 103**

La clause du règlement de copropriété :

*Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité les réparations nécessaires aux parties communes.*

### **Analyse**

Ainsi qu'il l'a déjà été précisé, une clause du règlement de copropriété prévoyant que les copropriétaires devront souffrir sans indemnité les travaux nécessaires aux parties communes doit être réputée non écrite (Cour d'Appel de Paris 19<sup>e</sup> Chambre 4 novembre 1994).

La loi précise quelles sont les conditions d'indemnisation du préjudice subi.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **9.1 Absence prolongée - page(s) 104**

La clause du règlement de copropriété :

*En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'ensemble immobilier ou dans une commune limitrophe.*

### **Analyse**

L'absence prolongée de certains occupants est naturellement susceptible de poser des problèmes au syndicat des copropriétaires. Dans l'hypothèse de travaux urgents, par exemple, ou encore de fuites d'eau, le syndic, agissant en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires, doit pouvoir avoir accès à l'appartement.

Il est donc légitime que le règlement de copropriété se préoccupe de cette situation.

Pour autant, la clause figurant dans le règlement de copropriété est particulièrement restrictive et contraignante.

Aucune disposition de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 n'autorise le syndic à exiger qu'un copropriétaire qui s'absente doive nécessairement laisser ses clés à une personne résidant effectivement dans la commune.

Cette clause, appliquée à la lettre, apparaît comme contraire aux dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **Urgence - page(s) 104**

La clause du règlement de copropriété :

*Dans le cas où le copropriétaire absent n'aurait pas laissé ses clés, le syndic est formellement autorisé, dans l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier.*

*En cas d'urgence, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du copropriétaire intéressé, aux réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer dans une partie privée.*

#### **Analyse**

Le syndicat des copropriétaires peut être confronté à la nécessité de réaliser des travaux urgents. Dans cette hypothèse, le syndic pourra faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tels travaux, conformément aux dispositions de l'article 37 du décret du 17 mars 1967 : « lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale ».

Les dispositions de l'article 37 du décret du 17 mars 1967, ne permettent cependant pas au syndic de pénétrer de sa propre initiative, dans une partie privative, en faisant appel à un serrurier, dans cette hypothèse, le syndic, par devoir de prudence, devra si l'accès est impossible, avoir recours à la justice, le juge des référés pouvant être saisi extrêmement rapidement dans le cadre d'une procédure de référé d'heure à heure, afin de permettre au syndic dans sa qualité de mandataire du syndicat de pénétrer dans l'appartement avec l'aide d'un serrurier, s'il le faut, avec l'assistance de la force publique.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## Encombrement - page(s) 109

La clause du règlement de copropriété :

*La clause du règlement de copropriété permet au syndic, en cas d'encombrement d'une partie commune, de faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet. La clause du règlement de copropriété précise qu'en cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.*

### Analyse

Les attributions du syndic sont précisément définies par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967. Les pouvoirs généraux de ce dernier sont énoncés à l'article 18 de la loi 10 juillet 1965, dont les dispositions sont d'ordre public.

Aux termes de l'article 18 le syndic doit notamment assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

Aucune disposition en vigueur ne permet au syndic de faire enlever de son propre chef, les objets encombrant les parties communes.

En conséquence, la clause du règlement de copropriété apparaît comme dangereuse. Elle est susceptible de mettre en cause la responsabilité du syndicat ou du syndic à titre personnel si des difficultés se présentaient lors de l'enlèvement des objets encombrant les parties communes.

Il est préférable de modifier cette clause en organisant une procédure contradictoire, y compris judiciaire de manière à préserver les droits de tous.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**



### **3. Canalisations - page(s) 110**

La clause du règlement de copropriété :

*Avec l'accord du syndic, et en cas de transformation en locaux professionnels, il sera possible de faire passer des canalisations dans les parties communes.*

#### **Analyse**

Ainsi qu'il l'a déjà été précisé, seule l'assemblée générale peut autoriser le passage de canalisations au niveau des parties communes.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **4.1 Plaques professionnelles - page(s) 11**

La clause du règlement de copropriété :

*Le syndic pourra autoriser l'apposition de plaques professionnelles.*

#### **Analyse**

À nouveau, il convient de rappeler que seule l'assemblée générale peut délivrer une telle autorisation.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **5. Livraisons - page(s) 112**

La clause du règlement de copropriété :

*Les livraisons de matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.*

## Analyse

Cette clause, obsolète, devra être modernisée lors de la mise aux normes du règlement de copropriété.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### 7.3 Circulation - page(s) 112

La clause du règlement de copropriété :

*En cas d'accident de circulation, ni le syndic ni le syndicat ne pourront être tenus pour responsables.*

## Analyse

Conformément aux principes généraux du droit, le syndicat des copropriétaires ne peut, unilatéralement, décréter qu'il n'est pas responsable, et ce quelque soit les circonstances. La responsabilité du syndicat des copropriétaires, en effet, est susceptible d'être mise en jeu dans un certain nombre d'éventualités.

Il paraît donc préférable de procéder à la modification de la rédaction d'une telle clause, en précisant que le syndicat des copropriétaires ne pourra être mis en cause qu'en cas de responsabilité prouvée.

De même, le syndic peut voir sa responsabilité engagée en cas de faute commise dans l'exercice de sa mission.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **Article 10 Service - page(s) 114**

La clause du règlement de copropriété :

*Le service et le nettoyage de l'ensemble immobilier seront fixés par le syndic.*

### **Analyse**

Le règlement de copropriété doit, précisément, et sans la moindre ambiguïté possible, indiquer que le syndicat des copropriétaires est l'employeur du personnel.

En effet, de nombreuses controverses ont perduré, et la Cour de cassation a dû, à plusieurs reprises, rappeler que le syndic, selon les dispositions légales et réglementaires, a pour mission d'engager et de congédier le personnel, mais n'est aucunement l'employeur du personnel.

Le décret du 27 mai 2004 a levé toute ambiguïté en modifiant l'article 31 du décret du 17 mars 1967.

La nouvelle réglementation est la suivante : « **Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.**

**L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois. »**

Il appartient donc au syndic, sous sa responsabilité, d'engager et de congédier le personnel du syndicat, ainsi que de fixer les conditions de travail.

Le contrat de travail doit tenir compte, non seulement des usages locaux, mais encore des textes en vigueur. Le syndicat des copropriétaires doit donc être obligatoirement affilié à l'U.R.S.S.A.F., en sa qualité d'employeur. Il doit également être affilié auprès des institutions d'assurance-chômage (U.N.E.D.I.C.).

Naturellement, les conventions collectives doivent être respectées.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### Analyse

Concernant le problème des charges, il convient de rappeler, dans un premier temps, les prescriptions légales et les principes applicables concernant les charges de copropriété.

#### Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 :

*"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privées comprises dans leurs lots."*

Le règlement de copropriété doit donc, nécessairement :

- ⇒ Définir les différentes catégories de charges communes, en distinguant, clairement les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'immeuble, et celles relatives aux services collectifs ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien de chaque élément d'équipement commun.
- ⇒ Fixer concernant chaque lot, la quote-part des charges dans chacune des catégories, ou, pour le moins, indiquer les bases de répartition.

### Examen spécifique des charges de copropriété de l'immeuble.

#### I DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le règlement de copropriété date de 1994.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation, usage professionnel et usage de bureaux.

#### II DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le règlement de copropriété distingue :

- les parties communes générales à tous les copropriétaires dont l'énumération est classique ;
- les parties communes spéciales à tous les copropriétaires de lots situés dans un même corps de bâtiment ;
- les parties privatives dont l'énumération n'appelle pas de remarque particulière.

### **III OBSERVATIONS**

Aucune observation particulière n'est à formuler.

**RECOMMANDATION : À CONSERVER**

### **Jardins Terrasses - page(s) 132**

La clause du règlement de copropriété :

*À défaut d'entretien des jardinières posées en accord avec le syndic, le syndic pourra exiger l'enlèvement de ces jardinières.*

*La plantation de végétaux nécessite l'accord du syndic.*

*En cas de carence d'un copropriétaire dans l'entretien des jardins, les travaux pourront être commandés par le syndic aux frais du copropriétaire.*

#### **Analyse**

Le règlement de copropriété peut parfaitement prévoir que certains copropriétaires bénéficient de la jouissance de terrasses, ou de jardins. Dans cette hypothèse, le règlement de copropriété prévoit, également, qu'en contrepartie de la jouissance ainsi accordée, ces copropriétaires doivent entretenir les parties communes dont ils ont une jouissance exclusive.

Dans l'hypothèse où ces copropriétaires seraient défaillants, le règlement de copropriété prévoit donc que le syndic, unilatéralement, peut commander les travaux d'entretien appropriés, et ce aux frais du copropriétaire concerné. Cette clause du règlement de copropriété :

- Établit donc la responsabilité présumée du copropriétaire.
- Autorise le syndic, de son propre chef, à passer des ordres de service.

Cette clause est dangereuse, et susceptible de créer d'importants problèmes.

Tout d'abord, le syndic ne peut, unilatéralement, décider que le copropriétaire concerné est présumé responsable. La responsabilité ne peut être établie que dans le cadre d'un débat contradictoire, et ce

devant la juridiction compétente. Par ailleurs, les pouvoirs du syndic sont définis par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et rien n'autorise le syndic à prendre de telles initiatives. Enfin, ces initiatives peuvent être dangereuses dans l'hypothèse où le copropriétaire concerné contesterait être responsable des désordres. Dans cette hypothèse, il refuserait purement et simplement de régler le montant des travaux. Le syndicat des copropriétaires aurait des difficultés à recouvrer le montant des dépenses qu'il a engagées. Il faut donc exclure une application automatique de cette clause du règlement de copropriété.

Le syndic, en sa qualité de mandataire du syndicat, doit mettre en demeure le copropriétaire concerné à réaliser les travaux d'entretien.

Si cette mise en demeure est infructueuse, le syndic ne peut se faire justice lui-même.

Il appartiendra donc au tribunal, régulièrement saisi, de se prononcer sur la responsabilité du copropriétaire défaillant, et de définir les travaux de réparation appropriés.

Par ailleurs, il convient de rappeler à nouveau que le syndic n'a pas le pouvoir d'accorder (ou de retirer) des autorisations relatives à l'harmonie de l'immeuble.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **Article 29 Mutation Charges - page(s) 135**

La clause du règlement de copropriété :

*En cas de mutation entre vifs, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes liquides et exigibles postérieurement à la mutation.*

*L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution des sommes versées à quelque titre que ce soit au syndicat.*

#### **Analyse**

De nombreuses difficultés se sont présentées concernant la répartition des charges entre le vendeur et l'acquéreur, lors de la vente d'un lot.

La situation est, désormais, clarifiée, compte tenu des nouvelles dispositions du décret du 27 mai 2004. Aux termes de ce décret, deux nouveaux articles ont été créés :

- Article.6-2 : « **A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :**

**« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;**

**« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;**

**« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. »**

- Article 6-3 : « **Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »**

Ainsi, et dorénavant le paiement des charges incombe à celui qui est propriétaire à la date d'exigibilité de la provision.

Ce qui implique, naturellement, que la date d'exigibilité de la provision soit précisément déterminée.

Ces indications sont importantes, notamment, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires décide de procéder à des travaux. La décision de l'assemblée générale doit, ainsi, pour éviter toute difficulté ultérieure, déterminer le planning des appels de fonds qui seront émis par le syndic de la copropriété.

Il résulte, également, des dispositions de l'article 6-2 nouveau du décret du 17 mars 1967 que le compte prorata temporis n'a plus lieu d'être, puisque aussi bien, compte tenu des nouvelles dispositions, la mutation du lot entraîne, automatiquement, la rupture des comptes.

Ainsi, et d'une manière qui est aujourd'hui simplifiée :

- Le vendeur est tenu des charges liquides et exigibles, c'est-à-dire, ayant donné lieu à des appels de fonds, au moment de la vente.
- L'acquéreur est tenu des charges devenues liquides et exigibles après la vente.

Enfin, l'article 6-3 indique que le vendeur et l'acquéreur peuvent convenir de dispositions différentes dans les conventions qu'ils régularisent entre eux. Cependant, et confirmant ainsi une

jurisprudence de la Cour de cassation, le décret précise que ces conventions sont inopposables au syndicat des copropriétaires.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **Articles 30 et 31 Etat daté Opposition - page(s) 136 et- 137**

La clause du règlement de copropriété :

*Le syndic peut être requis de délivrer un état daté en vue de l'information des parties.*

*Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat de moins d'un mois attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de mutation doit être donné au syndic.*

*Avant l'expiration d'un délai de 8 jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former opposition au versement des fonds.*

#### **Analyse**

Concernant l'avis de mutation et le délai d'opposition, le règlement de copropriété ne tient pas compte des dispositions légales en vigueur et il convient bien sûr, également d'insérer dans le règlement de copropriété mis aux normes, les nouvelles dispositions relatives au questionnaire du syndic en vue de l'information des parties.

- *AVIS DE MUTATION*

Il résulte de la nouvelle rédaction de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 que si, lors de la mutation du lot, le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic, ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires : avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété.

- *OPPOSITION DU SYNDIC*



Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis de mutation, le syndic peut former opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires.

- *ETAT DATE DES DETTES ET DES CREANCES CONCERNANT LE LOT VENDU*

L'article 5 du décret du 17 mars 1967, relatif au questionnaire que le syndic doit remplir, et envoyer au notaire, avant la vente, a été profondément modifié.

Suivant les dispositions du décret du 27 mai 2004, dorénavant, le questionnaire préalable à la vente doit nécessairement être présenté en plusieurs parties. Il s'agit selon les nouvelles dispositions règlementaires en vigueur, d'informer le futur copropriétaire des aléas juridiques et financiers susceptibles d'exister. Ainsi, dorénavant, l'information donnée par le syndic est composée de trois parties :

- 1<sup>ère</sup> partie, le syndic indique même de manière approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues pour le lot considéré au syndicat par le copropriétaire vendeur
- 2<sup>ème</sup> partie, le syndic indique les sommes dont le syndicat pourra être débiteur pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant
- 3<sup>ème</sup> partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire pour le lot considéré

Enfin, l'article 5 du décret du 17 mars 1967, tel qu'il a été modifié par le décret du 27 mai 2004, prévoit une annexe à la troisième partie de l'état daté. Dans cette annexe, le syndic reprend nécessairement l'historique financier du lot objet de la vente, ainsi que des procédures en cours.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## Article 33 Election de domicile - page(s) 138

La clause du règlement de copropriété :

*Domicile est élu de plein droit pour chaque nouveau copropriétaire au cabinet du syndic de l'ensemble immobilier, à défaut de notification d'un domicile réel ou élu.*

### Analyse

Le règlement de copropriété, concernant l'élection de domicile, ne se réfère pas, d'une manière précise, aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Concernant les questions liées à l'élection de domicile, il convient, en effet, de se référer aux dispositions des articles 6, 12, 32, 63 et 64 du décret du 17 mars 1967.

Aux termes de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 : *« Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit et de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.*

*Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965. »*

Par ailleurs, l'article 12 du décret précise que, dans l'hypothèse où le copropriétaire est une société : *« le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués. »*

L'article 32 précise que *« le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires, et qu'il doit, notamment, mentionner leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu. »*

Enfin, il résulte des dispositions des articles 63 et 64 du décret du 17 mars 1967 que:

- les notifications prévues par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de la loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- un copropriétaire qui change de domicile, doit, nécessairement, notifier au syndic un tel changement et ce, obligatoirement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à défaut, toutes les notifications, y compris les convocations aux assemblées générales, peuvent être faites à l'ancien domicile.

Ces règles ont été rappelées, fermement par un arrêt récent rendu par la Cour de cassation, le 11 mai 2004 (Cass. 3e Ch. Civ.).

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## Entrée dans les lieux - page(s) 140

La clause du règlement de copropriété :

*L'entrée dans les lieux pourra être refusée au preneur tant que le copropriétaire n'aura pas avisé le syndic de la location ou de l'autorisation d'occuper consentie.*

Analyse :

Le règlement de copropriété, à juste titre, précise que le locataire devra respecter le règlement de copropriété et que le propriétaire est responsable des agissements de son locataire.

Le copropriétaire – bailleur, doit avoir porté à la connaissance de son locataire le règlement de copropriété de l'immeuble.

Il est également légitime que le syndic soit informé des locations consenties.

Pour autant, le règlement de copropriété ne saurait imposer des clauses contraires aux dispositions d'ordre public de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 stipulant que chaque copropriétaire « *use et jouit librement de ses parties privatives* ».

En particulier, la clause interdisant purement et simplement l'entrée de l'ensemble immobilier à un locataire ne remplissant pas les conditions fixées par le règlement de copropriété, apparaît comme abusive. De surcroît, elle est juridiquement impossible à mettre en œuvre, le syndicat ne pouvant, sur un plan pratique s'opposer physiquement à une location consentie par un copropriétaire.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## Administration - page(s) 141

### Analyse

- Il n'est pas possible, dans le cadre de la présente consultation, de préciser tous les textes relatifs à l'administration du syndicat des copropriétaires et à ses modalités de gestion.

Il faudrait, en effet, se référer à des dizaines d'articles de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

- En tout état de cause, le nouveau règlement adapté et mis aux normes, devra nécessairement inclure les dispositions d'ordre public de ces deux textes, concernant les points suivants :

#### Syndic de copropriété :

- Nomination du syndic.
- Personnes susceptibles d'être syndic (syndics personnes physiques ou personnes morales - syndics professionnels et syndics bénévoles).
- Les modes de désignation du syndic.
- La majorité requise pour la désignation du syndic.
- Durée des fonctions de syndic.
- Rémunération du syndic.
- Démission / révocation du syndic.
- Vacance de la fonction de syndic.

#### Attributions du syndic :

- Attributions relatives à l'administration "courante" de l'immeuble (conservation, garde et entretien de l'immeuble).
- Attributions relatives à la réalisation de travaux urgents.
- Attributions relatives à la tenue des assemblées (convocation, exécution des décisions de l'assemblée).
- Attributions comptables et financières (budget prévisionnel, comptabilité, recouvrement des avances et provisions, ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé)

- Attributions administratives (gestion du personnel de l'immeuble, liste des copropriétaires de l'immeuble, archives de la copropriété).
- Carnet d'entretien de l'immeuble.
- Attributions relatives à la police de l'immeuble et à l'exécution des décisions de l'assemblée générale.
- Représentation du syndicat (dans les actes de la vie civile et en justice).
- Acte d'acquisition et d'aliénation pour le compte du syndicat.
- Substitution et délégation du syndic.
- Respect de la législation sur l'amiante.

### **Conseil syndical :**

- Constitution du Conseil Syndical.
- Composition du Conseil Syndical (membres titulaires, membres suppléants).
- Mode de fonctionnement du Conseil Syndical.
- Mission du Conseil Syndical.
- Contrats et marchés pour lesquels la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

### **Assemblées générales :**

- Tenue des assemblées générales.
- Périodicité des assemblées.
- Forme et délais de la convocation à l'assemblée générale.
- Destinataires des convocations à l'assemblée générale.
- Documents obligatoirement joints à la convocation.
- Ordre du jour.
- Ordre du jour complémentaire.
- Élection du président et du bureau de l'assemblée - Secrétariat de l'assemblée.
- Feuille de présence à l'assemblée.
- Vote et procès verbaux.
- Notification des décisions de l'assemblée.
- Nombres de voix des copropriétaires.
- Représentation des copropriétaires à l'assemblée.
- Délai de contestation des assemblées.
- Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

- Majorités de l'article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.
- Majorités de l'article 26, 26-1, 26-2, 26-3 de la loi du 10 juillet 1965.

### **Ventes de lots :**

- Notification de la mutation.
- Obligation du syndic de délivrer un état daté détaillant les sommes dues par le copropriétaire vendeur.
- Obligation du notaire d'informer le syndic de la mutation.
- Obligation du vendeur de garantir la superficie du lot vendu.
- Obligation de l'acquéreur de communiquer au syndic son domicile réel ou élu.
- Opposition du syndic sur le prix de vente du lot.

### **Règlement des litiges :**

- Application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

### **– Innovations résultant de la loi S.R.U.**

Par ailleurs, le règlement de copropriété ne tient pas compte des innovations résultant de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, relatives notamment à la gestion financière, aux nouvelles procédures de recouvrement des charges et aux nouvelles règles de majorité.

Les principales modifications apportées par la loi S.R.U., au statut de la copropriété des immeubles bâtis sont les suivantes :

- Création d'un carnet d'entretien de l'immeuble pour une meilleure information de tous les candidats à l'acquisition d'un lot.
- Mise en place d'un nouveau dispositif comptable : obligation d'un budget prévisionnel et d'une comptabilité d'engagement.
- Principe d'obligation de l'ouverture d'un compte séparé.
- Mise en concurrence obligatoire des entreprises avant la conclusion des marchés.
- Nouvelles règles de majorité simple telles que prévues par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : prise en compte des seuls suffrages exprimés.

- Faculté prévue par l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24, pour les décisions qui relèvent de la majorité de l'article 25, et qui ont recueilli un tiers au moins des voix de tous les copropriétaires lors du premier vote.
  - Principe nouveau de contribution des copropriétaires débiteurs aux frais de recouvrement (article 10-1).
  - Procédure accélérée de recouvrement des provisions impayées (article 19-2).
  - Création d'une procédure de scission judiciaire de la copropriété.
- Le règlement de copropriété peut, cependant, contenir des règles spécifiques en nombre à vrai dire très limité qui doivent naturellement être conservées.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **Budget prévisionnel - page(s) 165**

La clause du règlement de copropriété :

*Le règlement de copropriété prévoit le vote d'un budget prévisionnel.*

#### **Analyse**

D'une manière évidente, le règlement de copropriété ne peut tenir compte des dispositions légales en vigueur concernant le budget prévisionnel.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'il appartient au syndic de préparer le budget prévisionnel, et de le soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires. La loi S.R.U. a introduit les articles 14-1 et 14-2, qui précisent l'objet et le contenu du budget prévisionnel. Les articles 44 et 45 du décret du 27 mai 2004 complètent les nouvelles dispositions introduites par la loi S.R.U.. Dorénavant, concernant le budget prévisionnel, l'arsenal législatif et réglementaire est le suivant :

**Article 14-1** : *"Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement, d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.*

*Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible dès le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale."*

Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, issues de la loi S.R.U. : *"Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'État.*

*Les sommes afférentes à ces dépenses seront exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale."*

**Article 43 du décret du 27 mai 2004** : *"Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.*

*Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation. "*

**Article 44 du décret du 27 mai 2004** : *"Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :*

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;*
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;*
- 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;*
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;*
- 5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble. "*



**Article 45 du décret du 27 mai 2004** : *"Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.*

*Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.*

*Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs. "*

### **SYNTHESE CONCERNANT LE BUDGET PREVISIONNEL**

Le budget prévisionnel concerne donc les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et éléments d'équipement communs, conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la loi. Le décret du 27 mai 2004 précise la définition des travaux de maintenance.

Le budget prévisionnel pour les dépenses courantes doit être établi par le syndic. Il doit couvrir un exercice comptable de 12 mois, être voté chaque année, en principe avant le début de l'exercice comptable concerné. Dans l'hypothèse où le budget prévisionnel ne pourrait être voté avant le début de l'exercice concerné, il devra être voté, en tout état de cause, dans les six premiers mois de cet exercice. Le syndic doit donc émettre quatre appels de fonds, d'un montant égal.

Cependant, le décret du 27 mai 2004 permet d'appeler deux provisions trimestrielles égales chacune au quart du budget précédemment voté, les deux derniers appels de fond devant régulariser la situation.

Notons enfin que l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes ainsi que le prévoit l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## Provisions - page(s) 165

La clause du règlement de copropriété :

*Le règlement de copropriété prévoit le versement de différentes provisions par chaque copropriétaire.*

### Analyse

Concernant les versements que le syndic peut exiger, il convient de se référer aux dispositions légales en vigueur, telles qu'elles résultent de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, et du décret du 27 mai 2004. Dorénavant, le syndic peut exiger le versement :

1. De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget ;
2. Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
3. Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
4. Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
5. Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, il résulte des dispositions des nouveaux articles 35-1 et 35-2 du décret du 17 mars 1967 (issues du décret du 27 mai 2004) :

- Que l'assemblée générale des copropriétaires décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ces placements.
- Que, pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic doit adresser à chaque copropriétaire une lettre individualisée d'appel de fonds.

Notons, également, que, dorénavant, le fonds de roulement, encore appelé avance permanente de trésorerie, est, une réserve dont le montant ne peut excéder un sixième du budget prévisionnel.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## Fonds de prévoyance - page(s) 165

La clause du règlement de copropriété :

*L'assemblée générale pourra décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants.*

### Analyse

Il existe, dans de nombreux règlements de copropriété, des clauses prévoyant la possibilité de créer un fonds de prévoyance, destiné à faire face à des travaux ou des réparations importantes.

La possibilité de constituer un tel fonds de réserve pour travaux futurs, et les modalités de vote d'un tel fonds de prévoyance ont donné lieu à de nombreux débats.

La loi du 21 juillet 1994 a ajouté un nouvel alinéa à l'article 18, permettant au syndic de soumettre à l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs.

Les travaux dont le financement anticipé est ainsi permis, sont uniquement des travaux d'entretien, ou des travaux de conservation portant sur les parties communes, ou les éléments d'équipement communs, à l'exclusion des travaux d'amélioration.

Par ailleurs, le décret du 27 mai 2004 a modifié l'article 35 du décret du 17 mars 1967, en clarifiant la notion de fonds de prévoyance.

Aux termes de ces nouvelles dispositions réglementaires, les provisions spéciales, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs sont qualifiées d'avances et non de provisions.

Par conséquent, elles seront remboursables, notamment à l'occasion de la mutation d'un lot, si elles n'ont pas été affectées par une décision de l'assemblée antérieure à la vente, de réaliser les travaux, objet de la provision.

Il conviendra donc de tenir compte, non seulement des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, mais encore des nouvelles dispositions du décret du 27 mai 2004.

Si la provision est remboursée, l'acquéreur doit la reconstituer.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## Article 11 Intérêts de retard - page(s) 166

La clause du règlement de copropriété :

*Le règlement de copropriété prévoit, à juste titre, que les copropriétaires devront régler des provisions appelées par le syndic de la copropriété.*

*Le règlement de copropriété précise, encore, qu'en l'absence de règlement de ces provisions, des sanctions seront encourues par les copropriétaires débiteurs.*

### Analyse

Le règlement de copropriété est imprécis, et incomplet, comme ne tenant pas compte des nouvelles dispositions légales, issues de la loi SRU, permettant au syndic d'accélérer les procédures de recouvrement des provisions impayées.

Il convient de tenir compte des nouvelles dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, issue de la loi SRU du 13 décembre 2000 :

*« A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.*

*Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'Assemblée Générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le Président du tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.*

*Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndic résultant de l'ordonnance. »*

Ainsi, dès lors que le budget prévisionnel est voté, et que le syndicat a adressé une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet pendant plus de trente jours, le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions vues à l'article 14-1 et devenues exigibles.

Ce qui signifie que le juge peut prononcer une condamnation immédiate, à régler l'intégralité du montant du budget prévisionnel.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### Article 113 Sûretés - page(s) 167

La clause du règlement de copropriété :

*Les créances du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire sont garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.*

#### Analyse

Il convient de préciser quelles sont les garanties dont le syndicat des copropriétaires dispose.

Ces garanties sont soit conventionnelles, soit légales.

Concernant les garanties conventionnelles, qui ont un caractère contractuel, il est possible de tenir compte de clauses pénales, permettant au syndicat d'être indemnisé globalement de tout préjudice engendré par la défaillance d'un copropriétaire. Ces clauses pénales ne se confondent pas avec le paiement des intérêts légaux, elles se rapportent uniquement à l'indisponibilité dans la trésorerie du syndicat (Cassation, 3<sup>e</sup> chambre Civile, 30 octobre 1973 ; Cour d'Appel de Paris 30 octobre 1979 ; Cour d'Appel de Versailles 14 janvier 1994), et surtout, le syndicat dispose d'un certain nombre de garanties légales.

Il s'agit :

- ✓ de l'hypothèque légale du syndicat, prévue par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965,

- ✓ de l'opposition au prix de vente au prix de vente du lot du copropriétaire débiteur, conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, tel que modifié par la loi du 13 décembre 2000,
- ✓ de la mise en œuvre du privilège spécial immobilier, issu de la loi du 21 juillet 1994. Ce privilège du syndicat résulte des dispositions de l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 : « *L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil.* »  
Ce privilège spécial immobilier accordé au syndicat lui permet d'être payé en priorité sur le prix de cession du lot, correspondant au montant de sa créance, ainsi, pour les créances de l'exercice en cours et des deux dernières années écoulées, le syndicat bénéficie seul du privilège, avant le vendeur de l'immeuble, ou encore l'organisme bancaire ayant consenti une hypothèque sur le bien. Par contre, il en bénéficie conjointement avec le vendeur ou le banquier pour les créances échues au cours des troisièmes et quatrièmes années ayant précédées l'opposition au prix de vente.

Il convient de tenir compte, naturellement, de toutes les garanties légales, et même conventionnelles, offertes au syndicat des copropriétaires.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **Article 114 Solidarité - page(s) 167**

La clause du règlement de copropriété :

*Le règlement de copropriété prévoit une solidarité en cas de démembrement de propriété ou d'indivision.*

#### **Analyse**

La licéité d'une telle clause a été discutée, tant au niveau de la doctrine que de la jurisprudence, qui n'est pas unanime.

Il résulte en effet des dispositions de l'article 1202 du Code Civil que la solidarité doit être expressément stipulée : "*La solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément*

*stipulée. Cette règle ne cesse que dans le cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi."*

La loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas, expressément, la solidarité ce qui explique les décisions discordantes au niveau de la jurisprudence. Notons qu'un certain nombre de juridiction ont estimé que cette clause était licite (Cour d'Appel de Paris 19<sup>e</sup> Chambre A 26 septembre 2000, Cour d'Appel de Lyon 6<sup>e</sup> Chambre 15 mars 2000, Cour d'Appel d'Aix 13 septembre 1994).

Dans ces conditions, il apparaît utile de maintenir cette clause.

**RECOMMANDATION : À CONSERVER**

### **Hypothèques - page(s) 171**

La clause du règlement de copropriété :

*En cas d'hypothèque, le copropriétaire devra obtenir de son créancier qu'il renonce au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.*

#### **Analyse**

Il convient désormais de se référer à l'article L. 121-13 du Code des assurances.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## TABLEAU SYNOPTIQUE DE SYNTHÈSE

TITRE	PAGES	CONSERVER	MODIFIER	SUPPRIMER
Clause pénale	90		X	
Vol	90		X	
3. et 4. Syndic	91		X	
1. Modifications et 1.2.1 Réunion	92 à 95		X	
1.1.3 Revêtements de sol	93		X	
1.1.5.1 Branchements	94		X	
1.2.3 Annexion parties communes	95		X	
Vétérinaire	97		X	
Parti politique	97	X		
Animaux	99		X	
Location à des personnes distinctes	99	X		
4.1 Balcons loggias terrasses	100		X	
4.3 Terrasses	101		X	
Tapis-brosses	102		X	
Harmonie	102		X	
6. Antennes	102		X	
7. Plaques indicatrices	103		X	
8. Réparations	103		X	
9.1 Absence prolongée	104		X	
Urgence	104		X	
Encombrement	109		X	
3. Canalisations	110		X	
4.1 Plaques professionnelles	11		X	
5. Livraisons	112		X	
7.3 Circulation	112		X	
Article 10 Service	114		X	
Charges	114 à 133	X		
Jardins Terrasses	132		X	
Article 29 Mutation Charges	135		X	
Articles 30 et 31 Etat daté Opposition	136 et- 137		X	



Article 33 Election de domicile	138		X	
Entrée dans les lieux	140		X	
Administration	141		X	
Budget prévisionnel	165		X	
Provisions	165		X	
Fonds de prévoyance	165		X	
Article 11 Intérêts de retard	166		X	
Article 113 Sûretés	167		X	
Article 114 Solidarité	167	X		
Hypothèques	171		X	

**LES PRINCIPAUX TEXTES APPLICABLES**

**AUX STATUTS DE LA COPROPRIÉTÉ**

- ❖ Loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- ❖ Loi du 2 juillet 1966, relative à l'installation d'antennes extérieures réceptives de radio et de télévision, instituant un droit à l'antenne ;
- ❖ Loi du 28 décembre 1966, modifiant l'article 22 et abrogeant l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- ❖ Décret du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- ❖ Décret du 22 décembre 1967, fixant les modalités d'application de la loi du 02 juillet 1966, relative à l'installation d'antennes extérieures réceptives de radio et de télévision, instituant un droit à l'antenne ;
- ❖ Loi du 9 juillet 1970, relative à la détention d'un animal dans un local d'habitation ;
- ❖ Décret du 26 juillet 1973, modifiant le décret du 17 mars 1967 ;
- ❖ Loi du 29 octobre 1974, modifiant la loi du 10 juillet 1965 ;
- ❖ Loi du 19 juillet 1977, modifiant la loi du 10 juillet 1965 ;
- ❖ La loi du 2 janvier 1979, relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ;
- ❖ Loi du 31 décembre 1985, ajoutant à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis un paragraphe j) relatif à l'installation ou l'adaptation des antennes collectives de radio-diffusion et de télévision ;
- ❖ Décret du 13 mars 1986, modifiant la loi du 10 juillet 1965 ;
- ❖ Loi du 9 juin 1986, modifiant le décret du 17 mars 1967 ;
- ❖ Loi du 29 décembre 1990 modifiant la loi du 2 juillet 1966, (relative à l'installation d'antennes extérieures réceptives de radio et de télévision), instituant un droit au câble ;
- ❖ Loi du 13 juillet 1992, qui complète l'article 25 j) de la loi du 10 juillet 1965, (fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), pour en étendre l'application à l'installation d'un raccordement de l'immeuble à un réseau câblé ;
- ❖ Loi du 21 juillet 1994, relative à l'habitat ;
- ❖ Décret du 15 février 1995, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

- ❖ Décret du 7 février 1996, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- ❖ Loi du 18 décembre 1996, relative à la garantie de la superficie des lots par le vendeur ;
- ❖ Loi du 6 janvier 1999, relative aux animaux dangereux et errants et à la protection des animaux ;
- ❖ Loi du 13 décembre 2000, loi solidarité renouvellement urbain ;
- ❖ Décret du 30 mai 2001, fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- ❖ Décret du 27 mai 2004 (Journal Officiel du 04 juin 2004)

**RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION**

**RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ**

Le 21 mai 2003, la Commission relative à la Copropriété a donné son avis sur les modalités d'application de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 (recommandation n° 23).

La Commission insiste, notamment, sur les points suivants :

**1. Régime dérogatoire et temporaire.**

La Commission rappelle qu'en principe, la modification du règlement de copropriété nécessite soit l'unanimité soit la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Cependant et aux termes des dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, il sera possible de procéder à certaines modifications du règlement de copropriété, afin de l'adapter et de mettre aux normes, et ce à la simple majorité de l'article 24.

Il s'agit donc d'un régime dérogatoire. Cette dérogation est, cependant, temporaire, et n'est valable que jusqu'au 13 décembre 2005.

Il convient donc que la décision d'adapter le règlement de copropriété soit prise, par l'Assemblée Générale, avant cette date.

**2. Modifications législatives et réglementaires.**

La Commission estime qu'il ne faut pas prendre, à la lettre, l'expression : "modifications législatives" et qu'il faut y intégrer, également, les modifications réglementaires (par exemple le décret du 17 mars 1967).

**3. Les évolutions jurisprudentielles ne sont pas concernées par l'article 49.**

La Commission estime que les dispositions de l'article 49 s'opposent à la prise en compte d'évolutions jurisprudentielles.

La jurisprudence, en effet, et par nature même, est fluctuante et évolutive. Il convient, concernant l'adaptation du règlement de copropriété, de s'en tenir aux modifications législatives et réglementaires, c'est-à-dire, strictement, aux clauses illégales, sans modifier les clauses illicites.

#### **4. Les charges de copropriété.**

La Commission rappelle que la loi fixe, dans des dispositions d'ordre public, les critères de répartition des charges : UTILITÉ et PROPORTIONNALITÉ.

L'article 49 permet d'éradiquer les clauses illégales, en ce qu'elles ne respectent pas les critères d'utilité ou de proportionnalité.

Ainsi, seul le critère légal doit être vérifié et modifié pour correspondre à la loi.

Les dispositions de l'article 49 ne permettent pas de modifier le quote-part de parties communes, ou encore de rectifier les erreurs de calcul concernant la grille de répartition des charges.

#### **5. Procédure d'adaptation et de mise aux normes du règlement de copropriété.**

La Commission préconise d'adapter le règlement de copropriété par étapes successives, afin d'éviter toute précipitation susceptible de porter préjudice au syndicat des copropriétaires.

Dans un premier temps, la Commission propose de recenser les clauses illégales.

La Commission rappelle, également, que, concernant l'adaptation du règlement de copropriété, les règles fixées par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 doivent être respectées. Le projet d'adaptation, dans son intégralité, doit être notifié au plus tard en même temps que la convocation.

L'Assemblée Générale des copropriétaires qui adoptera le règlement de copropriété mis aux normes, devra donner pouvoir au syndic, de déposer une copie certifiée conforme du procès-verbal au rang des minutes d'un notaire, et de déposer l'acte authentique au fichier immobilier. Naturellement, concernant le vote relatif à l'adoption du nouveau règlement de copropriété, le recensement des votes doit être conforme à la loi (article 17 du décret du 17 mars 1967).

Le procès-verbal approuvant le nouveau règlement de copropriété doit régulièrement être notifié.