

COPROPRIÉTAIRES

Le règlement de copropriété

À quoi sert-il ? Qui l'élabore ?
Comment le modifier ?



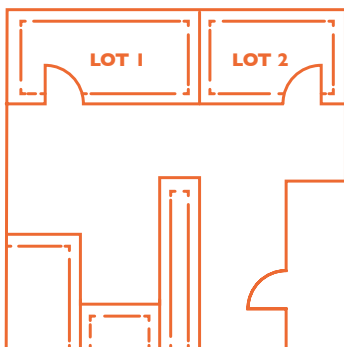
La copropriété est l'organisation d'un ou plusieurs immeubles dont la propriété est divisée en lots et répartie entre plusieurs personnes. Chaque lot est composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes.

Un règlement fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de la copropriété. Il précise également les droits et les obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

Un État descriptif de division (EDD) détaille les lots de la copropriété (*voir au dos*).

UN DOCUMENT OBLIGATOIRE

Le règlement doit être établi au moment de la création de la copropriété (*lors de la construction de l'immeuble ou de sa division en lots*).



Il est rédigé par un professionnel (*notaire, géomètre-expert*) puis publié au service de la publicité foncière, tout comme ses modifications ultérieures.

Si la copropriété se trouve dépourvue de règlement, il appartient au syndicat de copropriétaires d'en voter l'établissement lors de l'Assemblée générale (AG).

À défaut d'accord entre les copropriétaires, le règlement de copropriété peut résulter d'une décision de justice.

LE RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DÉTERMINE :

- **les parties privatives** (appartement, cave, parking...) et **les parties communes** de l'immeuble (toiture, murs porteurs...);
- **la destination de ces parties** (habitation, usage professionnel...) et **leurs conditions d'utilisation** (interdiction d'exercer certaines activités commerciales ou professionnelles, de faire des travaux à certaines heures...);
- **les règles d'administration** de la copropriété (fonctionnement du conseil syndical, de l'AG...);
- **les catégories de charges de la copropriété :**
 - les charges générales liées à la conservation, à l'entretien et à l'administration de la copropriété (rémunération du personnel, assurance...);
 - les charges spéciales liées aux services et équipements collectifs (ascenseur, chauffage...).



ATTENTION

Il n'est pas possible d'imposer à un copropriétaire une modification de ses droits (par exemple la modification des modalités d'utilisation de ses parties privatives) qui ne serait pas conforme à la destination de l'immeuble.

LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Il est possible de modifier le règlement de copropriété par un vote des copropriétaires réunis en AG. La règle de majorité varie selon la décision à prendre :

- **la mise en conformité** du règlement de copropriété avec les évolutions de la loi peut être décidée à la majorité simple¹.
- **la destination de l'immeuble** peut être modifiée à l'unanimité⁴, par exemple pour permettre l'exercice d'une profession libérale initialement interdit par le règlement.
- **la répartition des charges** peut également être modifiée à l'unanimité⁴, sauf si elle est rendue nécessaire :
 - par le changement d'usage d'une ou plusieurs parties, la décision est prise à la majorité absolue² ;
 - par la réalisation de travaux, la vente de parties communes ou l'achat de lot(s) par la copropriété.

La décision est alors prise selon la même règle de majorité que celle à l'origine de la modification des charges. Par exemple, si la copropriété a décidé d'installer un ascenseur, la nouvelle répartition des charges sera votée à la majorité absolue².

- **l'utilisation des parties communes** (*usage, administration et jouissance*) peut être modifiée à la double majorité³.

¹ - Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

² - Majorité des voix de tous les copropriétaires.

³ - Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix.

⁴ - Tous les copropriétaires sans exception.

L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION (EDD)

L'EDD est un document technique obligatoire qui contient les informations essentielles concernant l'immeuble (*situation géographique, référence cadastrale, superficie...*). Il précise notamment, pour chaque lot, son numéro d'identification, sa description (*nombre de pièces, loggia...*) et sa situation (*ex : 3^{ème} étage gauche*). L'EDD fixe également la quote-part de parties communes de chaque lot. Celle-ci s'exprime en tantièmes et détermine la répartition des charges ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose en AG pour voter. L'EDD peut être ou non annexé au règlement de copropriété.



ATTENTION

Les dispositions du règlement de copropriété doivent être conformes aux lois et règlements en vigueur ; à défaut, elles sont sans effet.



à retenir

Le règlement de copropriété est :

- obligatoirement remis à chaque copropriétaire au moment de l'achat d'un lot ;
- conservé par le syndic ;
- enregistré au service de publicité foncière.



Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.
Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Mars 2018



Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 €/min
+ prix appel

| www.anil.org