

■ La mise en harmonie des règlements de copropriété :

Pour faciliter l'harmonisation des règlements de copropriété, parfois anciens, avec les évolutions de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale peut décider d'adapter le règlement de copropriété, à la majorité simple (*majorité de l'article 24*)*. L'adaptation du règlement peut être réalisée dans ces conditions, si elle intervient au plus tard le 14 décembre 2008. La publication de ces modifications du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques sera effectuée au droit fixe d'enregistrement.

VOS DROITS ET OBLIGATIONS

Vous devez respecter le règlement de copropriété. Il peut par exemple interdire l'exercice de toute activité professionnelle dans votre lot et de toute activité professionnelle, commerciale, artisanale ou industrielle dans votre immeuble.

■ Les **parties privatives** constituant votre lot sont réservées à votre usage exclusif. Toutefois vous devez veiller à ne porter atteinte, ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

▶ Vous ne pouvez appuyer une terrasse sur un mur commun, ni édifier une construction sur une terrasse sans l'accord de l'assemblée générale.

▶ Vous ne pouvez vous approprier une partie du palier qui dessert votre appartement.

▶ Vous ne pouvez modifier la distribution intérieure de votre lot que dans la mesure où ces travaux ne portent pas atteinte à la solidité de l'immeuble et n'affectent pas les parties communes.

■ Vous pouvez user des **parties communes** à condition de ne pas porter atteinte à leur destination, ni aux droits des autres copropriétaires (par exemple, stationner abusivement votre voiture dans la cour de l'immeuble, encombrer les passages ou les couloirs communs).

▶ Vous vivez en communauté : vous devez donc veiller à respecter la tranquillité de l'immeuble et à ne pas créer de troubles de voisinage.

▶ Si vous êtes copropriétaire bailleur, vous êtes responsable des troubles que votre locataire pourrait causer. Vous devez communiquer à votre locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

*Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 : cf. dépliant n°4.



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

Pour tout renseignement sur le réseau : www.anil.org



*Il fixe
vos droits et obligations*

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL



LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le statut de la copropriété s'applique à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

→ les parties privatives appartiennent en propre à chaque copropriétaire et sont réservées à son usage exclusif : par exemple les logements ;

→ les parties communes de l'immeuble sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et destinées à l'usage de tous : toiture, murs porteurs, escaliers, couloirs, planchers. Elles sont gérées par l'ensemble des copropriétaires par des décisions prises en assemblée selon diverses règles de majorité.

Un copropriétaire ne peut sans l'autorisation de la copropriété, entreprendre des travaux, même dans son logement, s'ils touchent l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes. De la même façon chacun doit utiliser le logement dont il est propriétaire en respectant le règlement de copropriété qui s'impose à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés.

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

■ Obligatoire, le **règlement de copropriété** est établi au moment de la construction de l'immeuble par le promoteur, ou au moment de sa division en lots par le propriétaire. Il est généralement rédigé par un professionnel (notaire, géomètre-expert, par exemple). Il doit être publié par le notaire à la conservation des hypothèques, ainsi que les modifications qui lui sont apportées ultérieurement ; de ce fait, il s'impose non seulement aux copropriétaires et occupants de l'immeuble, mais aussi aux futurs acquéreurs.

Si la copropriété se trouve dépourvue de règlement, il appartient au syndicat d'établir un règlement, par vote de l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (*majorité de l'article 26*)* A défaut d'accord entre les parties, le règlement de copropriété peut résulter d'un acte judiciaire.

■ Le contenu du règlement de copropriété

Il précise les droits et obligations de chaque copropriétaire ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété. Il détermine :

» les parties privatives et les parties communes ainsi que leur destination, leurs conditions d'utilisation et leur administration ; ainsi certains lots peuvent être réservés à l'usage d'habitation, d'autres à l'usage de caves ou garages. Certains règlements peuvent interdire les activités commerciales ou professionnelles ou les limiter au rez-de-chaussée ;

» Les différentes catégories de charges auxquelles vous devez contribuer, en respectant les principes de répartition établis par la loi (*cf. dépliant n°6*).

Sauf si le règlement de copropriété en décide autrement, ce sont le plus souvent les quotes-parts des parties communes sous forme de « tantièmes » (millièmes, dix millièmes) qui servent de base à la répartition des charges générales et déterminent le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire pour voter en assemblée générale .

Tous les nouveaux règlements de copropriété publiés à compter du 31 décembre 2002 doivent préciser la façon dont les quotes-parts des parties communes et les quotes-parts de charges sont calculées.

■ Parallèlement un **état descriptif de division** est intégré au règlement de copropriété ou y est annexé. Il partage l'immeuble en plusieurs lots numérotés : vous êtes propriétaire d'un ou plusieurs lots. A chaque lot correspond un numéro d'identification, la description de sa situation, sa consistance et sa quote-part de parties communes exprimée en millièmes ou en tantièmes.

L'état descriptif de division doit également être publié par le notaire à la conservation des hypothèques.



Certaines divisions d'immeubles sont interdites :

- » les divisions d'immeubles frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou déclarés insalubres ;
- » les divisions d'immeubles qui conduisent à créer des logements d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique ou qui n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic amiante ou d'un diagnostic plomb (saturnisme) lorsque ceux-ci sont obligatoires.
- » les immeubles de grande hauteur pour lesquels un avis défavorable de la commission de sécurité a été donné.

■ La modification du règlement de copropriété

■ Dans la mesure où elle concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, la modification du règlement de copropriété, ne peut être décidée qu'à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (*majorité de l'article 26*)*.

■ En revanche la détermination des parties communes et privatives établie par le règlement ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix des copropriétaires.

■ L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

■ La modification de la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété requiert, en règle générale, l'unanimité des voix des copropriétaires (*cf. dépliant n° 6*).

