

L'actualisation du règlement de copropriété au sens de la loi SRU

Jérôme HOCQUARD
Avocat au Barreau de Paris
SCP HOCQUARD & ASSOCIES

Le règlement de copropriété, document obligatoire¹, est un document écrit qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble placé sous le statut juridique de la copropriété.

D'une nature contractuelle, les stipulations d'un règlement de copropriété doivent recevoir application, tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par le juge², et sans être dénaturées³.

Il est courant que le règlement de copropriété date de la construction de l'immeuble ou de son partage en lots, et n'ait fait l'objet d'aucune actualisation lors de la promulgation successive des lois et règlements organisant le droit de la copropriété.

Or, la réglementation applicable à la copropriété et à son fonctionnement évolue constamment, comme le démontre l'enchaînement de la **loi S.R.U** (loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain, 13 décembre 2000), l'**arrêté NOVELLI** (19 mars 2010), la **loi MOLLE** (loi pour la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, 25 mars 2009), la **loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures** (12 mai 2009), la **loi ALLUR** (24 mars 2014), et dernièrement la **loi ELAN** (23 novembre 2018).

Le règlement de copropriété est ainsi amené à être remanié et des modifications doivent être envisagées afin d'une part de l'adapter au mieux à la vie de la copropriété, mais également à le mettre en conformité à la législation en vigueur.

L'article 81-17° de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 S.R.U a inséré dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété l'article 49 suivant lequel dans les 5 ans après l'entrée en vigueur de ladite loi (avant le 13 décembre 2005), l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés) les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.

A l'origine, l'actualisation du règlement rendue possible par la loi SRU devait intervenir dans un délai de 5 ans suivant la date d'entrée en vigueur de la loi, délai ensuite allongé à 8 ans

¹ L. 10 juillet 1965, art. 8

² Cass. 3^{ème} civ, 9 juillet 2020, 18-15.620

³ Cass. 3^{ème} civ., 22 octobre 2020, n° 19-18.460

(notamment au regard du peu d'actualisation des règlements de copropriété engagée)⁴, puis finalement, rendue possible sans condition de délai⁵.

L'objectif de cet article 49 était de permettre que le règlement de copropriété puisse être actualisé pour tenir compte d'une part des évolutions de la législation, et d'autre part de l'annulation rétroactive des clauses réputées non écrites soit par les juges du fond⁶, soit par l'assemblée générale de la copropriété⁷.

Malgré son abrogation par la loi ALLUR du 24 mars 2014, l'article 49, et l'esprit novateur qui l'animait, n'a pas complètement disparu puisqu'il a été intégré à l'article 24-II f de la loi de 1965 qui prévoit que « *les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement* » sont votées à la majorité simple prévue à l'article 24 (la moitié des copropriétaires présent ou représenté).

Toutefois, l'actualisation du règlement de copropriété issue de la loi S.R.U (à présent codifiée à l'article 24-II f), est précisément encadrée, et elle ne doit pas se confondre l'actualisation d'un règlement de copropriété et sa refonte⁸.

A°/ UNE ACTUALISATION LIMITEE AUX EVOLUTIONS LEGISLATIVES :

L'adaptation permet de supprimer toutes les clauses des règlements de copropriété qui sont en contradiction avec les dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, ressortant des articles listés à l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 répute non écrites toutes les clauses contraires aux dispositions des articles suivants de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que celles du décret du 17 mars 1967 prises pour leur application.⁹ :

- 1^{er} (création de la copropriété),
- 1-1 (création d'une copropriété en VEFA),
- 4 (définition des parties communes),
- 6 à 37 (règles afférentes : au règlement de copropriété, aux AG, aux majorités, aux syndicats secondaires, aux administrateurs provisoires, aux travaux d'amélioration, à la surélévation, et aux conditions d'exercice des droits accessoires aux parties communes),
- 41-1 à 42-1 (règles afférentes aux résidences service et aux délais d'action en justice)
- 46 (règles afférentes aux mutations)

Le législateur, relevant que les dispositions législatives et réglementaires sont applicables dès leur entrée en vigueur, a souhaité qu'elles soient pleinement applicables, « *les copropriétaires*

⁴ L n°2006-872, 13 juillet 2006

⁵ L. 10 juillet 1965, art. 24

⁶ C.A Paris, Pôle 4 - chambre 2, 18 novembre 2020, n° 17/05944

⁷ Cass. 3^{ème} civ. 10 septembre 2020, n° 19-17.045

⁸ C.A Paris, 20 janvier 2016, n° 14/15077

⁹ Cass. 3^{ème}.civ, 9 juillet 2020, n°19-13.849, troisième moyen de cassation

ne sauraient en écarter l'application au seul motif que le règlement de copropriété n'a pas été adapté. »

Dès lors, l'actualisation du règlement de copropriété, réalisée par rapport aux textes intervenus postérieurement à son établissement doit consister alors simplement en la suppression des clauses contraires et en l'édition de nouvelles clauses se substituant aux précédentes si leur présence est imposée par l'article 8 de la loi de 1965 susvisée qui détermine le contenu du règlement de copropriété.¹⁰

La Commission relative à la copropriété¹¹ et le Conseil supérieur du notariat¹² s'accordent à conclure que la notion de « modifications législatives » au sens de l'article 24-II f de la loi du 10 juillet 1965 (anciennement article 49), doit être prise dans son sens le plus formel, notamment parce qu'une « distinction des dispositions législatives proprement dites et des dispositions réglementaires prises pour leur application serait contraire à la volonté du législateur d'instaurer une cohérence entre les textes applicables à la copropriété et le contenu du règlement. »

La notion de « modifications législatives » s'opposent à la prise en compte d'évolutions jurisprudentielles.

Les juges du fonds rappellent les deux critères d'application de l'article 24-II f de la loi du 10 juillet 1965 (anciennement article 49), précisant qu'ils sont cumulatifs : « l'article 49 de la loi SRU prévoyant un régime dérogatoire mentionne que l'assemblée générale adopte à la majorité de l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendue nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

*Il exige deux conditions cumulatives : une adaptation rendue nécessaire par un changement législatif, ce changement devant être postérieur au règlement d'origine. »*¹³

A l'occasion du contentieux important, et fort développé de la contestation des charges de copropriété, il a ainsi été jugé que l'annulation d'une clause du règlement de copropriété qui serait contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, nécessite d'une part que le syndicat des copropriétaires que les critères d'application dudit article 10 n'ont pas été respectés et d'autre part aux juges du fond de rechercher en quoi la répartition des charges est ou non contraire critères légaux¹⁴.

L'actualisation du règlement de copropriété prévue à l'article 24-II f) vise uniquement la révision du texte du règlement de copropriété au vu des dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et de ses décrets d'application.

L'actualisation prévue par l'article 24-II f) de la loi du 10 juillet 1965 permet donc à l'assemblée générale des copropriétaires de remplacer les clauses du règlement de copropriété qui sont contraires aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

¹⁰ Question de Monsieur ACCOYER N° : 12894, 12^{ème} mandature, publiée au JO du 14 avril 2003, p.2993

¹¹ Recommandation n°24, Code de la Copropriété Litec 2020, Annexe 15

¹² JCP N 2003, n°49, act. 245

¹³ C.A Versailles, 4^{ème} chambre 2^{ème} section, 20 mars 2017, n° 14/04148

¹⁴ Cass. 3^{ème} civ, 10 septembre 2020, 19-17.045

❖ **Peuvent donc relever de la mise à jour de l'article 24-II F :**

- Les clauses relatives limitant le pouvoir des assemblées générales, en ce qu'elles sont contraires aux articles 17, 22 à 26 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Les clauses imposant que les mandats de vote en AG ne puissent être portés que par des copropriétaires ;
- Les clauses prévoyant un délai entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale inférieur à celui de 21 jours prévu à l'article 9 du décret du 17 mars 1967 ;
- Les clauses de répartition des charges qui ne seraient pas conformes aux critères légaux de répartition (utilité et proportionnalité) prévus à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965¹⁵ ;
- Les clauses relatives au mode de calcul des voix qui seraient contraires à l'article 22 de la loi¹⁶
- ...

❖ **En revanche, ne peuvent pas relever de la mise à jour de l'article 24-II F :**

L'actualisation du règlement de copropriété issue de la loi S.R.U (à présent codifiée à l'article 24-II f), ne doit pas se confondre avec une refonte¹⁷.

Il a ainsi été jugé que :

- ne peuvent être modifiées à la majorité de l'article 24-II f) les clauses des règlements de copropriété publiés après la loi du 10 juillet 1965 et qui n'ont pas été concernées par les modifications législatives et/ou réglementaires ultérieures¹⁸.
- L'actualisation du règlement de copropriété au sens de l'article 24-II f de la loi (anciennement 49) ne peut servir pour modifier la désignation de l'immeuble et/ou modifier l'état descriptif de division¹⁹.
- L'actualisation du règlement de copropriété au sens de l'article 24-II f de la loi (anciennement 49) ne peut servir pour modifier l'usage des lots²⁰.
- L'actualisation du règlement de copropriété au sens de l'article 24-II f de la loi ne peut servir pour modifier les conditions d'usage d'une partie commune à jouissance privative : « *en l'espèce, le règlement de*

¹⁵ C.A Paris, Pôle 4 - chambre 2, 18 novembre 2020, n° 17/05944
Cass. 3^{ème}. Civ, 9 mai 2019, 18-17.334

¹⁶ C.A Montpellier, 3 mars 20015, n°13-01473

¹⁷ C.A Paris, 20 janvier 2016, n° 14/15077

¹⁸ C.A Paris, Pôle 4 - chambre 2, 4 novembre 2020, n° 17/14429

¹⁹ C.A Paris, 20 janvier 2016, n° 14/15077

²⁰ C.A Versailles, 4e chambre 2e section, 14 octobre 2020, n° 18/04442

copropriété ne comportait que des règles de distance relatives aux plantations et par le vote de la résolution querellé, il s'agit de poser des règles de hauteur des arbres dans les jardins, parties communes à jouissance privative, lesquelles n'existaient pas jusqu'alors dans le règlement de copropriété.

Il s'agit donc bien d'une modification du règlement de copropriété, non pas rendue nécessaire par une modification législative ou réglementaire imposant sa mise en conformité, mais qui concerne la jouissance et l'usage des parties communes.

Il s'ensuit qu'une telle résolution devait être adoptée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins deux tiers des voix en application de l'article 26. »²¹.

B°/ SUR LA PROCEDURE D'ADAPTATION :

Le législateur n'a pas souhaité sanctionner le défaut d'actualisation du règlement de copropriété par l'application de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, et sa disparition au profit de la création de l'article 24-II f) n'a pas été modifié sur ce point.

L'actualisation du règlement de copropriété reste dès lors une faculté dont l'opportunité est laissée à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires, étant rappelé que l'assemblée générale d'une copropriété peut parfaitement déclarer non écrites les clauses du règlement de copropriété²².

Ce point important est, en tout état de cause, parfaitement adapté aux droits de la copropriété, dans la mesure où le règlement de copropriété, document de nature contractuelle, les parties au contrat, en l'espèce les copropriétaires, peuvent parfaitement décider de modifier ledit contrat²³.

Cette actualisation reste importante puisque, même si les clauses du règlement de copropriété sont contraires à l'ordre public de la loi de 1965, elles doivent s'appliquer tant elles n'ont pas été déclarées non écrites par ou par l'assemblée générale des copropriétaires ou un juge²⁴.

L'actualisation du règlement de copropriété constitue un acte majeur dans la vie du syndicat et appelle un soin tout particulier, de sérieuses études préalables et une large concertation, afin d'éviter tout contentieux ultérieur, notamment tout contentieux formel

L'actualisation du règlement de copropriété doit donc se faire en assemblée générale, et en deux temps :

²¹ C.A Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 9 janvier 2020, n° 18/03639

²² Cass. 3^{ème} civ, 10 septembre 2020, 19-17.045

²³ C.A Orléans, Chambre civile, 16 juin 2020, n° 18/00739

C.A Lyon, 1^{ère} chambre civile b, 23 juin 2020, n° 18/02974

²⁴ Cass. 3^{ème} civ, 9 juillet 2020, 19-12.599

- **1^{ère} assemblée** : vote portant sur le principe de la nécessité de modifier le règlement de copropriété, et sur le choix du prestataire chargé de cette modification.

À ce stade de la modification, il conviendra que l'assemblée générale des copropriétaires choisisse le prestataire extérieur chargé de cette actualisation.

Si l'actualisation du règlement copropriété ne concerne que le remplacement des clauses du règlement de copropriété dont le texte est contraire aux lois et règlements applicables, un juriste (avocat ou notaire) pourra être désigné.

En revanche, si l'actualisation porte sur la clause de répartition des charges, il est conseillé de recourir à un Géomètre-expert qui pourra, en reprenant les critères de calcul des tantièmes prévues par la loi et/ou ressortant du règlement de copropriété, proposer une nouvelle grille de répartition des charges²⁵.

Cette précaution est vivement conseillée puisque l'indication des éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges ne sont obligatoires que pour les règlements publiés à compter du 31 décembre 2002, de sorte que, dans la pratique, bon nombre de règlements de copropriétés publiés antérieurement au 31 décembre 2002 ne les mentionnent pas.

Une attention particulière devra être apportée à la rédaction de la résolution, notamment lorsqu'il s'agira d'actualiser la clé de répartition des charges.

En effet, comme il est indiqué ci-avant, les adaptations du règlement de copropriété étant limitées à celles rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis l'établissement du règlement de copropriété, l'assemblée générale ne peut pas modifier la répartition des charges, sur le fondement de l'article 24-II f) en dehors de l'adaptation des critères ayant présidé à la fixation de la clé de répartition des charges qui doivent en conformité avec l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965²⁶.

Afin d'éviter tout équivoque, la résolution devra être clairement rédigée²⁷, en rappelant d'une part les articles du texte législatif nécessitant l'adaptation du règlement de copropriété, d'autre part les clauses du règlement de copropriété concernée, et pour finir les limites de l'adaptation envisagée.

Pour finir, les honoraires de ces études n'entrant pas dans les dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes comprises dans le budget prévisionnel, ils doivent et doivent faire l'objet d'un vote spécifique quant à leur montant et à l'échéancier des appels de fonds correspondants.

- **2^{ème} assemblée** : vote et publication de l'actualisation proposée :

²⁵ C.A Paris, Pôle 1 - chambre 3, 11 mars 2020, n° 19/11202

T.G.I Paris, 8e chambre 3e section, 16 mars 2018, n° 15/08028

²⁶ C.A Paris de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 23 septembre 2020, n° 17/04164

²⁷ C.A Toulouse, 1^{ère} chambre section 1, 25 mai 2020, n° 17/01496

L'assemblée générale devra voter sur le texte des clauses proposés pour l'actualisation du règlement de copropriété à la majorité de l'article 24.

Il n'est pas vain de rappeler que l'article 11- I, 6° du décret du 17 mars 1967 impose, à peine de nullité de la résolution votée que soient notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, le projet de modification du règlement de copropriété lorsque l'assemblée est appelée à modifier ledit règlement.

A ce titre, il a été jugé qu'une adaptation du règlement de copropriété implique une modification du dudit règlement, et relève des dispositions de l'article 11 du décret précité²⁸.

Dès lors, le projet de modificatif devra être annexé, dans l'intégralité de son texte, à la convocation²⁹.

Concernant le vote des résolutions, l'article 24-II f) (pas plus que l'article 49 en son temps) n'impose pas un vote clause par clause, de sorte que la question d'un vote global sur le modificatif en une seule résolution peut se poser.

Toutefois, les juges du fonds rappelant régulièrement l'exigence des questions et des votes distincts³⁰, il conviendra que chaque clause du modificatif fasse l'objet de résolution distincte, tant le règlement de copropriété ne saurait être modifié implicitement³¹, par la seule autorisation donnée au syndic de publier le modificatif joint à la convocation.

Pour finir, une résolution devra mandater le syndic pour passer tous les actes nécessaires à la publication du règlement de copropriété.

A ce titre, l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 indique que les modificatifs du règlement de copropriété ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier³², étant précisé toutefois que le modificatif du règlement de copropriété, même non publié, s'impose à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté dans les actes, que l'acquéreur en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent³³.

²⁸ C.A Versailles, 4^{ème} chambre 2^{ème} section, 8 janvier 2020, n° 17/07550

²⁹ C.A Versailles, 4^e chambre 2^e section, 18 mars 2020, n° 17/08962

³⁰ Décret du 17 mars 1967, article 15

³¹ C.A Pau, 1^{ère} chambre, 8 septembre 2020, n° 19/00109

³² C.A Paris, Pôle 4 - chambre 2, 15 janvier 2020, n° 16/09284

³³ Décret du 17 mars 1967, article 4

C.A Paris, Pôle 4 - chambre 2, 29 janvier 2020, n° 16/14618