



Mise en place d'un règlement de copropriété

Par **mapfra**, le **03/01/2019** à **19:24**

Bonjour,

je suis co propriétaire avec mon épouse d'un immeuble de 4 appartements loués.

L'immeuble n'a jamais eu de règlement de copropriété en particulier sur l'utilisation des parties communes de l'accès des véhicules aux parties communes et la présence d'animaux ainsi que le nettoyage de l'immeuble.

Nous aimerions, avec mon épouse, établir un règlement et l'envoyer aux locataires pour qu'ils s'y conforment.

Nous aurions trois questions :

- Pouvons rédiger un tel règlement par nous même ?
- Devons nous le déposer à un endroit particulier pour qu'il soit officiel ?
- Quid de la validité un règlement qui serait donc postérieur à l'établissement de leur contrat de location ?

Merci par avance de vos réponses.

Par **morobar**, le **04/01/2019** à **10:02**

Bonjour,

Un règlement de copropriété suppose l'existence d'au moins 2 propriétaires.

vous ne pouvez donc fabriquer un tel règlement, du moins sous ce nom.

Mais rien ne vous empêche d'éditer un règlement intérieur à joindre au bail.

Il suffit de vérifier qu'aucune clause ne soit contraire à la loi du 06/07/1989 ni qu'il existe une

disposition contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Ainsi pour la présence d'animaux vous ne pouvez règlementer que sur les NAC mais pas sur les animaux dits domestiques (chien, chat..) sauf s'il s'agit de logements meublés.

Par **mapfra**, le **04/01/2019 à 10:31**

Merci de votre réponse. Du coup l'édition d'un règlement intérieur me semble déjà un bon début. Néanmoins pour les baux déjà existants est-il possible d'imposer un règlement intérieur alors qu'il n'y en avait pas.

exemple: actuellement, les locataires laissent en permanence la porte de l'immeuble ouverte car il lâche leurs animaux dans les escaliers pour aller faire leurs besoins à l'extérieur et les récupère ensuite devant leur porte. Du coup il y a le problème du froid, des feuilles qui rentrent dans le hall, des chiens qui font leurs besoins dans les parties communes. Je leur ai demandé de garder la porte fermée mais ils n'en tiennent pas compte.

Est-ce qu'un règlement qui serait postérieur au bail pourrait les contraindre ?

Merci par avance de vos conseils.

marie.

Par **morobar**, le **04/01/2019 à 10:41**

Non vous ne pouvez opposer un nouveau règlement postérieurement au bail.

Vous ne pouvez imposer une clause indiquant qu'il est interdit de faire crotter les chiens ou les chats dans les parties communes.

Il s'agit ici d'un comportement impliquant des nuisances contraire à la résidence "en bon père de famille".

Il faut donc menacer de résilier le bail à l'échéance.

N'hésitez pas à renouveler les LR/AR pour constituer un dossier, une photo ou 2 des crottes...

Par **wolfram2**, le **05/01/2019 à 12:43**

Bonjour

Sur legifrance.gouv.fr consultez le Code civil sur les obligations du Preneur, tant que vous y êtes aussi les oblige du Bailleur, du loueur.

De même consultez le site service public où les choses sont présentées plus simplement et avec qq commentaires.

Cordialement. wolfram