



Révision du Règlement de Copropriété

Par **malagasy**, le **21/09/2022** à **17:54**

Bonjour,

Nous habitons une résidence de 60 appartements. Cette résidence a été réceptionnée en 2015 et le RP a été établi par un notaire en 2014 donc il n'y a pas très longtemps. Le syndic nous a dit qu'il faut réviser le RP, nous devons en débattre à l'AG.

Pourquoi faut-il le réviser?

La date butoire de 2021 n'a-t-elle pas été déplacée?

Merci d'avance de votre réponse.

jpk

Par **nihilscio**, le **21/09/2022** à **21:22**

Bonjour,

La loi du 10 juillet 1965 est modifiée tous les ans. Vous n'allez pas réviser votre règlement de copropriété tous les ans ! Votre règlement de 2015 reste parfaitement lisible et il y a probablement d'autres urgences dans votre copropriété.

Par **Marck_ESP**, le **21/09/2022** à **21:48**

Bonjour

Evoquez vous la loi Elan n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui oblige les copropriétés à mettre leur règlement en conformité ?

Par **coproeclos**, le **22/09/2022** à **18:44**

Bonjour,

La loi ELAN de 2018 porte principalement sur la MàJ des règlements pour les parties communes spéciales et celles à jouissance privative, et sur l'éventuel lot transitoire.

Voir les articles 6-2 à 6-4 de la loi de 1965.

Utile à lire et sauvegarder les adresses :

loi 65-557 du 10/07/1965 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/>

décret 67-223 du 17/03/197 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/>

La date butoir de MàJ a été supprimée, de même que les sanctions prévues initialement ; ces sanctions portaient sur la perte des droits afférents à ces parties communes.

Lire également l'article 89 de la loi 2022-217 du 21/02/2022 :

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000045197456

C'est peut-être ce que prévoit votre syndic. Avez-vous posé la question à votre conseil syndical ?

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **24/09/2022** à **14:10**

La loi ELAN 2018-1021 du 23 novembre 2018 (article 209) a introduit trois nouveaux articles dans la loi 65-557 du 10 juillet 1965, 6-2, 6-3 et 6-4.

Le premier portait sur les parties communes spéciales. Ces parties étaient déjà mentionnées depuis le début dans la loi de manière implicite au dernier alinéa de l'article 24 :

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

L'article 6-2 n'apporte rien de neuf. Par exemple, lorsque la copropriété comprend plusieurs bâtiments, le règlement de copropriété stipule presque toujours que l'entretien des parties communes de chaque bâtiment sont à la charge des seuls copropriétaires de ce bâtiment. Depuis le début on a qualifié de telles parties communes de spéciales.

Dans sa rédaction initiale issue de la loi du 23 novembre 2018, l'article 209 disposait que le syndicat avait un délai de trois ans pour mettre le règlement de copropriété en conformité avec le nouvel article 6-2 et que la modification du règlement de copropriété se votait à la majorité de l'article 24.

Quelle pouvait être la sanction d'une absence d'une mise à jour du règlement de copropriété ?

Ce ne pouvait être la perte des droits afférents aux parties communes spéciales. Par exemple, les charges bâtiment ne se transformaient pas au bout de trois ans en charges communes générales. En fait, rien ne changeait. La raison en est que l'existence de parties communes spéciales correspond à des droits réels qui sont des droits de propriété qui sont intangibles. Le TGI de Paris avait ainsi jugé le 12 mars 1984 que : *lorsqu'une partie commune est qualifiée de particulière à certains copropriétaires, les autres copropriétaires de l'immeuble n'ont aucun droit de propriété indivise sur cette parti*. La loi ne peut décider du jour au lendemain que ce qui n'appartient qu'à certains copropriétaires appartient désormais à tous. Ce serait violer le principe constitutionnel de l'inviolabilité du droit de propriété et l'article 89 de la loi 2022-217 du 21 février 2022, qui a un caractère interprétatif, a fini par le rappeler.

La seule sanction du défaut de modification du règlement de copropriété dans les trois ans impartis ne pouvait être que la majorité requise pour une modification hors délai, qui devrait être dès lors celle de l'article 26. Mais comme il y a le f) de l'article 24 qui permet toujours une adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives à la majorité de l'article 24, finalement, il n'y a avait aucune sanction.

L'article 6-3 règle le cas des droits de jouissance privatifs sur des parties communes. Cela avait été ignoré dans la rédaction initiale de la loi mais avait été réglé par la jurisprudence dans l'arrêt de la cour de cassation du 6 juin 2007, n° 06-13477 et tous les règlements de copropriétés rédigés postérieurement l'étaient en conformité avec cette jurisprudence.

En fin de compte, la modification d'un règlement de copropriété pour le mettre en conformité avec les dispositions de l'article 209 de la loi 2018-1021 n'est qu'une opération de pure forme dénuée de tout intérêt pratique.

Par coproleclos, le 27/09/2022 à 17:43

Bonjour,

La sanction était la perte des avantages acquis, comme par exemple une jouissance privative d'une partie commune si elle ne paraissait dans le RDC. Cette jouissance disparaissait à la date initialement prévue par l'article 209, soit le 23/11/2021. Si c'était une AG qui l'avait accordée, ça pouvait être considéré comme une clause non écrite, donc illégale.

Bien à vous.

Par nihilscio, le 27/09/2022 à 18:35

[quote]

La sanction était la perte des avantages acquis, comme par exemple une jouissance privative d'une partie commune si elle ne paraissait dans le RDC. Cette jouissance disparaissait à la date initialement prévue par l'article 209, soit le 23/11/2021. Si c'était une AG qui l'avait accordée, ça pouvait être considéré comme une clause non écrite, donc illégale.[/quote]

C'est une interprétation qui ignore des principes fondamentaux exprimés à l'article 17 de la proclamation des droits de l'homme et du citoyen ainsi qu'aux articles 2 et 545 du code civil. Elle est de toute évidence erronée. La teneur des dispositions de l'article 209 de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 n'a en réalité pas été modifiée. Les modifications apportées par la loi 2022-217 du 21 février 2022 ne résultent que de dispositions interprétatives. Les articles 6-3 et 6-4 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 sont avant tout des prescriptions adressées aux rédacteurs de règlements de copropriété.