Document generated on 06/04/2025 8:49 a.m.

Revue du notariat

RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ ET LIBERTÉ CONTRACTUELLE EN FRANCE

Pierre CAPOULADE

Volume 114, Number 2, September 2012

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1044758ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1044758ar

See table of contents

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)
2369-6184 (digital)

Explore this journal

Cite this article

CAPOULADE, P. (2012). RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ ET LIBERTÉ CONTRACTUELLE EN FRANCE. *Revue du notariat*, *114*(2), 243–255. https://doi.org/10.7202/1044758ar

Tous droits réservés © Pierre CAPOULADE, 2013

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ ET LIBERTÉ CONTRACTUELLE EN FRANCE

Pierre CAPOULADE*

INTRODUCTION 245

1. L'ÉTABLISSEMENT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ 246

1.1 La présentation 246

1.2 L'élaboration. 247

1.2.1 Le règlement préalable ou contractuel 247

1.2.2 Le règlement ultérieur ou majoritaire 248

1.2.3 Le règlement judiciaire 248

2. LES CLAUSES DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ . . . 249

2.1 L'organisation et le fonctionnement de la collectivité 249

2.1.1 Le syndicat. 249

2.1.2 Le syndic. 249

2.1.3 L'assemblée générale. 250

2.1.4 Le conseil syndical 250

2.1.5 La gestion 250

* Président de la Commission relative à la copropriété.

2.1.6 Les syndicats en difficulté et prédifficulté 251

2.1.7 La dissolution du syndicat 251

2.2 La structure de l'immeuble 251

2.2.1 La destination de l'immeuble. 251

2.2.2 Les parties privatives. 252

2.2.3 Les parties communes 253

INTRODUCTION

Dans sa conception de la copropriété par étages, l'article 664 du Code civil, abrogé en 1938, renvoyait aux titres le mode de réparation et de reconstruction, qu'il ne réglait que dans le silence des conventions, sans même évoquer l'existence d'un règlement de copropriété. La loi du 28 juin 1938[1], dans son article 8, prévoyait bien le règlement de copropriété en vue de « pourvoir à la bonne jouissance et administration communes », mais il ne l'imposait pas et de nombreux articles suppléaient « à l'absence de règlement ».

L'article 8 de la loi du 10 juillet 1965[2], contenu dans l'énumération de l'article 43 de cette même loi, qui répute non écrite toute clause contraire, précise l'objet du règlement de copropriété. On en déduit le caractère obligatoire de ce document qui a pour objet : de déterminer la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que d'indiquer les conditions de leur jouissance et de fixer les règles relatives à l'administration des parties communes, sous réserve des dispositions de la loi.

Cependant, la loi de 1965 régit immédiatement l'immeuble, sans égard à la construction par tranches, dès lors qu'il répond aux conditions de l'article 1er, sans déclaration de copropriété, ni immatriculation du syndicat. C'est, en droit français, la seule personne morale qui naît et reçoit pleine capacité sans aucune formalité préalable.

La Cour de cassation a donc admis que le statut s'appliquait de plein droit en l'absence de règlement de copropriété[3]. Et cette absence « ne fait pas obstacle à la vente des lots, dès lors qu'ils sont individualisés »[4] encore que les lots doivent être délivrés tels que définis par le règlement[5].

Il est intéressant de noter que ni l'article 1er, ni l'article 43 de la loi ne sont inclus parmi les dispositions dont les clauses contraires

1. Il s'agit de la loi qui a mis en place le régime de la copropriété en France.
2. La loi no 65-557, promulguée le 10 juillet 1965, constitue le régime en vigueur relatif à la copropriété en France.
3. Cass. 3e Civ. 29 mai 2002, *Administrer* oct. 2002, 35.
4. Cass. 3e Civ. 17 nov. 2010, no 10 –11.287, Bull. Civ.
5. Cass. 3e Civ. 7 juillet 2010, no 09 –13.498.

sont réputées non écrites. Il vaudrait mieux dire « sans effet ». Il est vrai que la jurisprudence a reconnu le caractère impératif à l'article 1er qui détermine le champ d'application de la loi[6]. Par identité de motif, il eût été aussi paradoxal que l'article 43 ne soit pas impératif.

L'article 8 de la loi de 1965 a cantonné la force du règlement qui « ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires [...] qui ne serait justifiée par la destination de l'immeuble ». Depuis, la jurisprudence a dégagé le principe du respect des prérogatives de l'assemblée générale.

Le décret du 17 mars 1967 a élargi, quant au fond, le domaine du règlement de copropriété à la définition et à la distinction des différentes catégories de charges et à la fixation de la quote-part afférente à chacun des lots. En revanche, l'article 3 de ce décret borne, quant à la forme, le domaine du règlement de copropriété aux objets visés par l'article 8, al. 1 de la loi et à l'état de répartition des charges, les séparant des conventions relatives à l'exercice des droits accessoires et de l'état descriptif de division qui échappent ainsi aux modifications unanimes.

Malgré toutes ces contraintes, les auteurs regrettent souvent que les plages de liberté ne soient pas mieux exploitées par les rédacteurs de règlements. En l'état d'une loi impérative, que reste-t-il de la liberté contractuelle dans l'établissement et la rédaction du règlement de copropriété ?

1. L'ÉTABLISSEMENT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

1.1 La présentation

L'adaptation à l'immeuble constitue la qualité première du règlement de copropriété, ce qui n'interdit pas le recours aux formulaires ou aux contrats types. Cette adaptation suppose une bonne connaissance de l'immeuble divisé ou des plans de l'immeuble à construire.

Un premier choix s'offre au rédacteur : faire court ou faire long. Les deux conceptions ont leurs mérites, leurs inconvénients, leurs défenseurs et leurs détracteurs.

6. Cass. 3e Civ. 30 juin 1998, Defrénois 1998, art. 36 877, obs. Atias.

Faire court consiste à se limiter strictement à l'objet du règlement, tel que défini par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 1 et 3 du décret du 17 mars 1967. C'est poser les règles particulières à l'immeuble, non sans renvoyer peut-être, mais sans les reproduire, aux dispositions essentielles de la loi ou du décret. La concision évite les contradictions et facilite la lecture, mais elle implique une connaissance approfondie de l'immeuble ; elle élude une adaptation permanente aux réformes successives des textes qui gouvernent la matière.

Faire long suppose un texte démarqué de formulaires, accompagné de la reproduction des origines de propriété, de l'évolution urbanistique du fonds, des règles particulières à l'immeuble, en tenant compte, le cas échéant, de son évolution supposée et surtout de la reproduction des textes législatifs et réglementaires en vigueur. Cette version donne au lecteur toutes les clés de l'administration du syndicat, mais elle ne lui évite pas la lassitude, car il peut être rebuté par un texte abondant et complexe ; elle doit assurer la cohérence, sans contradiction, ni ambiguïté. Son inconvénient réside dans la nécessité d'une adaptation constante aux évolutions textuelles, avec les dépenses consécutives. L'inflation législative risque de décourager une mise à jour permanente et, en définitive, de manquer l'objectif proposé.

1.2 L'élaboration

Il existe trois modes d'élaboration du règlement de copropriété. Chacun apporte ses contraintes et ses espaces de liberté. Aucun ne doit permettre d'insérer dans le règlement des dispositions contraires à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, aux dispositions impératives du droit commun et des lois spécifiques, notamment de la loi du 10 juillet 1965. Il convient aussi d'assurer la sauvegarde des prérogatives de l'assemblée générale. Aucun ne peut méconnaître l'environnement juridique dans lequel s'insère l'immeuble (lotissement, zone d'aménagement concerté, association syndicale libre ou foncière urbaine).

1.2.1 Le règlement préalable ou contractuel

C'est le mode le plus communément utilisé. Il permet à l'auteur de la division, sous la réserve générale exprimée ci-dessus, de disposer d'une grande liberté de conception et de rédaction. Liberté pour opérer la division, constituer les lots, déterminer la destination de

l'immeuble et l'affectation des lots et surtout fixer les quotes-parts de propriété d'une manière intangible. Il aura, en particulier, à désigner le syndic provisoire et à fixer la provision destinée à faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs pendant la première année. En réalité, le règlement ainsi établi résulte d'un acte unilatéral, d'une charte octroyée, qui ne devient contractuel que par l'adhésion successive des copropriétaires.

1.2.2 Le règlement ultérieur ou majoritaire

Pour pallier l'absence ou l'insuffisance du règlement, l'article 26 de la loi de 1965 donne compétence à l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix à l'effet d'établir ou de modifier le règlement de copropriété, mais cette compétence se limite aux mesures concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. L'assemblée ne peut s'intéresser aux parties privatives, sauf accord du copropriétaire intéressé, aux conditions de jouissance des parties privatives, ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits acquis. La liberté se trouve déjà plus encadrée. Le règlement ne devient contractuel et ne s'impose que par la force de la loi majoritaire, malgré l'absence de consentement des opposants ou défaillants.

1.2.3 Le règlement judiciaire

Malgré les réticences de ceux qui sont attachés au « règlement contractuel », le décret du 17 mars 1967 (art. 3) prévoit que le règlement de copropriété peut « résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division en propriété d'un immeuble ». Cette disposition trouve son origine dans un arrêt rendu en 1960 par la Cour de cassation et cette doctrine a été reprise par un arrêt de principe de 1989[7].

En vertu de son *imperium*, le juge prescrit l'établissement du règlement, mais seulement dans les situations décrites par l'article 3 du décret. En outre, le domaine d'élaboration se limite, selon les auteurs, à la jouissance, à l'usage et à l'administration des parties communes et, semble-t-il, à l'état de répartition des charges. Cette

7. Cass. 3e Civ. 15 nov. 1989, no 87 – 15213.D.1990.195, note P. Capoulade et C. Giverdon.

modalité d'élaboration conduit aussi le juge à tenir compte des droits acquis et des objections reconnues fondées des copropriétaires.

2. LES CLAUSES DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 sont largement impératives quant à l'organisation et au fonctionnement du syndicat, mais, en revanche, demeurent permissives en ce qui concerne la structure même de l'immeuble. Rien d'étonnant à ce que les aires de liberté se retrouvent à propos de la structure. Allons donc de la contrainte vers la liberté.

2.1 L'organisation et le fonctionnement de la collectivité

2.1.1 Le syndicat

Si l'article 14, al. 4 de la loi de 1965 assigne un objet bien précis au syndicat, la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, la *Loi portant engagement national pour le logement* du 13 juillet 2006, couramment appelée « loi ENL », l'a ouvert aux résidences-services. En outre, l'article 14, al. 2 permet au syndicat de prendre la forme coopérative. Dans les deux cas, le choix appartient au règlement de copropriété.

2.1.2 Le syndic

Selon la forme adoptée par le règlement, le syndic sera élu par l'assemblée, au suffrage direct, ou par le conseil syndical au suffrage indirect.

Bien qu'impératif depuis la loi du 31 décembre 1985, l'article 18, qui détermine les pouvoirs du syndic, réserve toujours, comme à l'origine, au moins en la forme, une délibération spéciale de l'assemblée pour les étendre ou les restreindre. Le dernier alinéa du même article autorise aussi le règlement de copropriété à pourvoir à l'empêchement ou à la carence du syndic autrement que par la voie judiciaire.

Le règlement pourrait encore trancher la question toujours discutée des modalités de démission du syndic : envoi à chacun des copropriétaires ou au président du conseil syndical ou saisine de l'assemblée générale.

2.1.3 L'assemblée générale

Malgré la grande attention portée par le législateur au bon déroulement de l'assemblée générale, loi de 1965 et décret de 1967 ouvrent au règlement de copropriété la faculté de prévoir un délai de convocation supérieur au délai réglementaire, de fixer le lieu de la réunion dans une commune autre que celle d'implantation de l'immeuble, de définir la période de la tenue de l'assemblée (sous réserve de l'urgence), ce qui peut être utile dans les stations touristiques, de décider qu'en cas d'indivision ou d'usufruit, les intéressés seront dispensés de désigner un mandataire commun étant l'un et l'autre, ou l'un des deux, convoqués et assistant à l'assemblée, de prévoir que les copropriétaires qui ont la charge des dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble, ainsi que de l'entretien et du fonctionnement d'un équipement commun, prendront, seuls, part au vote de ces dépenses (art. 24 *in fine* de la loi).

2.1.4 Le conseil syndical

L'article 22 du décret de 1967 laisse au règlement le soin de fixer les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical ; mais, à défaut, l'assemblée générale peut intervenir. Malheureusement, le plus souvent, les actes sont silencieux sur la majorité, absolue ou relative, requise pour l'élection du président et pour l'adoption des avis, ce qui présenterait cependant de l'intérêt en cas d'intervention en justice. Pas davantage, les actes régissent les modalités de convocation et de périodicité des réunions, mais l'opportunité de trop régler la vie du conseil syndical reste discutable dans un syndicat constitué d'un nombre restreint de copropriétaires.

2.1.5 La gestion

La jurisprudence a validé une clause instituant une solidarité en cas d'indivision et en cas de démembrement de la propriété pour le paiement des provisions, avances et charges. Elle a aussi considéré que le règlement pouvait supprimer les intérêts de retard mais non en modifier le taux.

Longtemps, les auteurs ont pensé que la création d'un syndicat secondaire pouvait résulter d'une clause du règlement, mais la Cour de cassation a jugé qu'une telle clause portait atteinte aux prérogati-

ves de l'assemblée et que la formation d'un syndicat secondaire devait observer les dispositions de l'article 27 de la loi de 1965[8].

2.1.6 Les syndicats en difficulté et prédifficulté

L'article 29 – 1A ne contient aucune disposition sur les modalités d'information des copropriétaires par le conseil syndical sur le montant des impayés, laissant au règlement la possibilité de les prévoir.

2.1.7 La dissolution du syndicat

En cas de dissolution du syndicat, pour quelque cause que ce soit, le règlement de copropriété pourrait-il organiser l'assemblée des anciens copropriétaires pour désigner le liquidateur ? Peut-être serait-ce souhaitable, mais le règlement paraît perdre sa force dès la dissolution du syndicat.

2.2 La structure de l'immeuble

La loi du 10 juillet 1965 demeure imprécise sur la classification des différentes parties de l'immeuble. Elle se contente d'ériger l'usage en critère de qualification. L'usage exclusif caractérise les parties privatives, l'usage commun à tous ou à plusieurs les parties communes, ce qui n'exclut pas, le cas échéant, les catégories intermédiaires. Or, les articles 2 et 3 de la loi qui posent ces principes étant supplétifs de la volonté des parties, le règlement de copropriété dispose d'une grande liberté d'appréciation et ses clauses s'imposent aux juges. Selon les objets précisés à l'article 8, la recherche de la liberté contractuelle « passe par l'évocation de la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que des conditions de leur jouissance ».

2.2.1 La destination de l'immeuble

Elle marque la frontière entre ce qui est interdit et ce qui est permis. C'est la ligne jaune à ne pas franchir. Elle est définie « aux actes, par ses caractères et sa situation ». Rares sont cependant les règlements qui la précisent : usage mixte, d'habitation (bourgeoise), de commerces, de bureaux, d'enseignement, de professions (libérales)…

8. Cass. 3e Civ. 20 mai 2009, nº 07 – 22051, Bull. Civ.

En général, elle résulte d'une interprétation de clauses parfois imprécises et ambiguës, manquant même de cohérence. Elle résulte d'une synthèse des affectations des différents lots. Interprétation parfois délicate, mais qui est souveraine, sauf dénaturation.

À cet égard, le rédacteur du règlement préalable dispose d'une très grande liberté. Il en va différemment dans les deux autres cas, où le rédacteur doit tenir compte des actes particuliers, des droits acquis et des usages et de sa compétence limitée.

2.2.2 Les parties privatives

L'état descriptif de division, inclus ou non, dans le règlement de copropriété, joue un rôle important dans la définition du lot et plus spécialement des parties privatives. Il va les cerner, les façonner, les décrire et les situer. Il leur assignera une affectation qui s'insère dans la destination de l'immeuble, disposant à cet égard de la même liberté, selon les cas, que pour la détermination de la destination. Les interdictions édictées par le règlement seront réputées non écrites si elles ne sont pas justifiées par la destination de l'immeuble. Rappel fait de l'article 9, al. 1 de la loi (qui est impératif) :

> chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privative [...] sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

C'est la question de l'aliénation séparée des lots accessoires, de la location meublée ou non des lots, ou de chambres d'hôtes, de l'exercice catégorielle d'activités commerciales, d'activités dangereuses, bruyantes, malodorantes ou gênantes dans un immeuble d'habitation ou encore la consistance de la clause d'habitation bourgeoise ou exclusivement bourgeoise, du caractère privatif ou commun des radiateurs, du changement de nature du revêtement de sol, du déplacement des pièces humides au-dessus des pièces de repos, du service du gardien, du comptage des consommations d'eau et de chaleur, de la détermination des services et des moyens de contrôle dans une résidence-services.

La question primordiale à résoudre à propos du lot réside dans la détermination des quotes-parts y afférentes. Liberté totale pour les quotes-parts de propriété, mais observation stricte des règles impératives posées par l'article 5 de la loi pour la détermination des

quotes-parts de charges, encore qu'il soit plus simple et plus juste de faire concorder les deux catégories de quotes-parts, en s'inspirant des critères de l'article 5.

Néanmoins, ces critères n'impliquent pas l'uniformité de la méthode de calcul qui ne manque pas, parfois, d'apparaître ténébreuse, sinon divinatoire. Aussi, la *Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains* (loi SRU) du 13 décembre 2000 a-t-elle ajouté un alinéa à l'article 10 de la loi de 1965 afin que tout règlement ultérieurement publié « indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer des quotes-parts de parties communes et la répartition des charges ». Cette disposition nouvelle, parfois critiquée, informe le copropriétaire et l'expert pour les quotes-parts de charges en cas d'action en révision ou en déclaration de clause réputée non écrite, mais aussi pour les quotes-parts de propriété en cas de division ou de réunion de lots ; les éléments ainsi mentionnés permettent d'assurer la cohérence des partitions.

2.2.3 Les parties communes

L'usage ou l'utilité collectif ou semi-collectif, ainsi que, dans le silence ou la contradiction des titres, une présomption de communauté, gouvernent la qualification de parties communes, de parties communes spéciales, de parties réputées communes et des droits réputés accessoires aux parties communes. En outre, le décret d'application de l'article 25 g de la loi doit définir les parties privatives d'intérêt collectif. Il convient d'ajouter les services collectifs et les équipements communs. Le classement de ces différents éléments appartient assez librement au règlement de copropriété et présente un grand intérêt pour l'application des critères de répartition que l'article 10 de la loi différencie selon qu'ils s'appliquent aux uns ou aux autres. En cas de contestation, le juge ne peut statuer sans apprécier l'usage exclusif ou commun fait de la partie litigieuse.

La jurisprudence a abandonné la théorie des parties communes par nature[9]. Même si la communauté d'usage est évidente, il importe que le règlement s'explique sur le sol, les voies d'accès, les passages et corridors, les escaliers, la porte d'entrée (problème des charges pour les lots du rez-de-chaussée ayant une entrée directe sur la voie publique).

9. Cass. 3e Civ. 17 mai 1995. RDI.1995.585.

Liberté aussi pour distinguer les équipements et les parties communes (escaliers, minuterie, tapis, chaudière...). Le règlement peut encore réserver à certains l'usage des parties communes en les érigeant en parties communes spéciales ; il précise alors les quotes-parts et peut prévoir le vote séparé en assemblée (art. 24).

Le sort des combles est particulièrement sensible et donne lieu à une nombreuse jurisprudence ; ils sont considérés comme privatifs si le lot inférieur constitue leur seul accès, mais comme communs s'ils permettent l'accès à la toiture. Le règlement cependant conserve quelque liberté.

Sensible aussi la concession d'un droit d'occupation de parties communes, avec, le cas échéant, le droit de se clore, sous certaines conditions (les bouts de couloir, les paliers, les cours).

Les droits accessoires aux parties communes appartiennent au syndicat, mais il peut les céder et la jurisprudence reconnaît au règlement la liberté d'en créer d'autres que ceux énumérés par l'article 3 de la loi.

Le règlement peut concéder un droit de jouissance privative sur parties communes sans que celles-ci perdent leur qualification ; il est acquis que ce droit ne peut constituer la partie privative d'un lot[10]. Deux situations peuvent être envisagées :

– le droit est attaché à un lot, il se transmet avec le lot. L'acte constitutif en détermine le régime : perpétuel, temporaire, personnel ;

– le droit n'est pas rattaché à un lot et ne constitue pas un lot, ni les parties privatives d'un lot. Son titulaire ne reçoit pas le droit de vote ; il contribue à l'entretien de l'assise du droit, mais non aux charges de copropriété.

Néanmoins la question peut se poser de savoir si le règlement n'empiète pas sur les prérogatives de l'assemblée en disposant d'un droit sur les parties communes.

Enfin, depuis la loi du 25 mars 2009, l'article 8-1 de la loi 1965 permet au règlement de copropriété, sous certaines conditions relatives au permis de construire et aux règles d'urbanisme, de prévoir

10. Cass. 3e Civ. 6 juin 2007, nº 06 – 13477 – Bull. Civ. et Administrer.

un droit de priorité au profit des copropriétaires en cas de vente d'une aire de stationnement. Il est loisible au règlement d'organiser le processus de formation du contrat en précisant les modalités d'expression de la volonté des amateurs.

Enfin, rappel soit fait que :

– d'une part, l'article 38 de la loi de 1965 sur la reconstruction (sauf addition et amélioration, art. 39) n'est pas impératif. Le règlement peut donc aménager l'opération en toute liberté.

– d'autre part, l'article 35 de la même loi autorise le règlement à prévoir une majorité supérieure à la majorité légale (al. 2 et 3) en matière de surélévation.

Parfois, les praticiens suggèrent de donner « encore plus » de liberté à certains syndicats comme les complexes commerciaux ou artisanaux, les immeubles de bureaux, les « grandes copropriétés » ou les syndicats en difficulté. Sans explorer l'espace, ni verser dans la volumétrie et pour demeurer dans le système de la copropriété « à la française », l'intervention se situerait davantage au niveau du fonctionnement que de la structure. Le système serait complexe avec un tronc commun et de multiples options. Ce serait revenir à l'hétérogénéité des règlements régis par la loi de 1938 et abandonner la politique d'harmonisation que le législateur de 1965 a voulu instaurer. L'assouplissement de l'organisation et du fonctionnement doit cependant ménager un juste équilibre entre l'ensemble des acteurs, contenir la puissance d'une « locomotive », même majoritaire, et assurer la protection des plus faibles, ce qui a constitué un souci majeur exprimé par les rapporteurs au cours des travaux parlementaires ayant précédé le vote de la loi du 10 juillet 1965.