


Mise en conformité des règlements de copropriété à faire avant le 23 novembre 2021

La loi ELAN du 23 novembre 2018 intègre des changements importants pour le statut de la copropriété notamment en révisant la définition des parties communes spéciales, en révisant les caractéristiques des parties communes à jouissance privative et en intégrant les lots transitoires dans la loi du 10 juillet 1965.

Ces modifications ont été intégrées par le Sénat directement à la loi ELAN sans attendre le fruit du pouvoir donné par ce même texte au gouvernement pour réformer par ordonnance la loi du 10 juillet de 1965. Ces modifications importantes sont complétées par les articles 206 et 209 de la loi ELAN qui imposent au syndic de proposer, chaque année, pendant 3 ans à compter de la publication du texte (23 novembre 2018) **la mise en conformité des règlements de copropriété impactés par ces novations et l'obligation faites aux syndicats de copropriété de mettre en conformité leurs règlements** de copropriété en conséquence (à la majorité de l'article 24).

 Je ne vois rien dans la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi ELAN concernant cette obligation de mise à jour des règlements de copropriété....
Effectivement, cette obligation n'apparaît qu'aux articles 206 et 209 de la loi ELAN et n'a pas été reprise dans le nouveau texte de la loi du 10 juillet 1965. Cela reste néanmoins impératif !

DE QUOI S'AGIT-IL EXACTEMENT ?

Pour les parties communes spéciales :

Affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires, elles sont la propriété indivise de ces derniers, leur existence est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. C'est avec sa part d'indivision notamment relative aux parties communes spéciales que chaque copropriétaire participe aux décisions de l'assemblée générale ; à ne pas confondre avec les tantièmes de charges qui ne permettent que la répartition des dépenses.

Si les parties communes spéciales ne sont pas mentionnées au règlement de copropriété, elles sont réputées ne pas exister, entraînant de facto l'impossibilité de ne faire participer au vote que les seuls copropriétaires concernés quand bien même il existerait des charges spéciales.

Par ailleurs, s'il existe des parties communes spéciales, il est impératif qu'il y ait des charges spéciales pour en répartir les dépenses.

Pour les parties communes à droit de jouissance exclusive :

L'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne que **l'existence des parties communes à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété**. Ne seront donc plus opposables au syndicat des copropriétaires les parties communes à jouissance privative non mentionnées dans le règlement de copropriété, ce qui ne manquera pas de soulever des conflits avec les copropriétaires concernés, notamment lors des ventes. Il est en effet probable que les notaires attireront l'attention de l'acquéreur sur cette difficulté. Le syndicat des copropriétaires est aussi intéressé à la mise en conformité car le règlement de copropriété précise les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Les lots transitoires

Formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il per-

met de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante, le lot transitoire doit aussi être mentionné au règlement de copropriété. La situation est plus rare que les deux précédentes mais pas pour autant sans conséquence. Le promoteur disposant de ce droit de construire pourrait se trouver en situation de ne pouvoir le mettre en œuvre si le règlement de copropriété ne le mentionne pas. Le syndicat est aussi intéressé puisque doit être attachée à ce droit une quote-part de parties communes et donc une participation aux dépenses communes.

QUELLES SANCTIONS SI JE NE PROPOSE PAS LA MISE EN CONFORMITÉ DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉS CONCERNÉS PAR CES POINTS ?

La loi n'édicte pas de sanction, mais **le risque de mise en responsabilité du professionnel est important**. L'argument de la perte de chance qu'entraînerait l'impossibilité de mettre en conformité le règlement de copropriété faite par le syndic d'avoir porté la question à l'ordre du jour ne manquera pas d'être avancé par le syndicat des copropriétaires condamné dans un litige l'opposant à des copropriétaires.

Le litige pourrait porter sur la contestation d'une décision de travaux votée par bâtiments en l'absence de parties communes spéciales inscrites au règlement de copropriété. On peut aussi craindre une annulation de la répartition du coût des travaux au-delà du délai de contestation de deux mois et même après exécution des travaux...

Autre mise à jour, autre sujet : l'usage privatif d'un jardin remis en cause par les autres copropriétaires faute de mention au règlement de copropriété de ce droit.

Il peut être ajouté que le vote des mises en conformité des règlements de copropriété est grandement simplifié jusqu'au 23 novembre 2021, la loi ELAN imposant une décision aux conditions de la majorité de l'article 24. Au-delà de cette date, la majorité de l'article 26, voire l'unanimité sera nécessaire et rendra considérablement plus complexe l'obtention de l'accord de l'assemblée générale. Pour mémoire il ne s'agit pas simplement de proposer la mise en conformité mais bien de la mettre en œuvre.

L'obligation et l'urgence de porter à l'ordre du jour ces points sont donc claires.

Il est vrai toutefois que la pandémie et la tenue de la plupart des assemblées exclusivement par vote par correspondance rendent très complexe le vote de ces modificatifs qui nécessitent absolument explications et échanges afin de lever les inévitables réticences de ceux qui ne verront là qu'une charge inutile.

Le GRECCO, dans sa préconisation n°10 du 20 octobre 2020 invite le législateur à reporter la mise en conformité des règlements de copropriété (uniquement pour les lots transitoires – ce qui est assez surprenant) du 23/11/2021 au 31/12/2023 mais il se dit que le législateur n'y serait pas favorable...

DANS LA PRATIQUE, COMMENT DOIS-JE FAIRE ?

Il faut d'abord **repérer les copropriétés concernées**. On éliminera évidemment les copropriétés n'ayant ni parties communes spéciales, ni charges spéciales, ni parties communes à jouissance exclusive, c'est-à-dire pour finir assez peu de copropriétés.

Toutes celles pour lesquelles il peut y avoir un doute, un audit sera nécessaire ce qui peut dans certains cas imposer une visite sur place. Le géomètre semble le plus à même de faire cette étude, un avocat, un notaire voire un prestataire de service disposant des compétences peuvent aussi apporter conseil. L'article 44 du décret du 17 mars 1967 spécifie que les dépenses d'audit nécessitent une décision d'assemblée (majorité simple).

Une seconde assemblée sera nécessaire pour approuver le projet de modificatif.

Il y a donc **urgence pour tenir le délai du 23 novembre 2021**.

Il y aura probablement goulot d'étranglement pour la publication, mais ce ne sera plus de la responsabilité du syndicat des copropriétaires et du syndic qui seront libérés du fardeau...

Fiche pratique rédigée par Mathieu Gilbert, formateur en immobilier