

Mise en conformité des règlements de copropriété et parties communes spéciales : les recommandations du GRECCO

La loi ELAN impose une mise à jour des règlements de copropriété avant le 23 novembre 2021 en ce qui concerne les lots transitoires, les parties communes spéciales et les parties communes à usage privatif. Ces textes ont pu faire l'objet de difficultés d'interprétation. Le GRECCO a émis une recommandation le 21 avril 2021 [cf p.37] pour éclairer les professionnels sur leurs obligations s'agissant des parties communes spéciales.

CHAMP D'APPLICATION DE L'OBLIGATION DE MISE EN CONFORMITÉ LOI ELAN

S'agissant des parties communes spéciales, la loi ELAN n'impose avant le 23 novembre 2021 que la « **mention expresse** » des parties communes spéciales dans le règlement de copropriété. Toutefois, il est adapté de profiter de cette mise en conformité pour également intégrer dans le règlement de copropriété la grille de répartition des charges prévue par l'article 6-2 de la loi de 1965. Le GRECCO précise que les parties communes spéciales doivent être mentionnées dans le règlement de copropriété lui-même. Sauf si le règlement de copropriété lui a donné une valeur contractuelle, l'état descriptif de division n'a pas de valeur de règlement de copropriété. Comme le rappelle le GRECCO, il faudra dans un premier temps faire réaliser un audit du règlement de copropriété par un « *professionnel de la spécialité* », puis faire adopter les modifications concernées en assemblée générale, et enfin faire publier ce modificatif du règlement de copropriété.

📖 Article 6-2 de la loi de 1965 : « Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes ».

📖 Article 6-4 de la loi de 1965 : « L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ».

UNE DEADLINE AU 23 NOVEMBRE 2021

La loi ELAN impose de mettre à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée avant le 23 novembre 2021 la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. Suite à la pandémie, de nombreux professionnels n'ont pas proposé la mise à jour des règlements de copropriété. De plus, l'interprétation des articles 6-1 à 6-4 de la loi de 1965 a pu poser de nombreuses questions, dont certaines n'ont été résolues par les recommandations du GRECCO, présentées ici, seulement le 21 avril 2021. Le GRECCO et l'ensemble des représentants des professionnels de l'immobilier ont demandé un report de l'obligation de mise à jour. Il n'est toutefois pas certain que ce report soit voté d'ici au 23 novembre 2021.

LES 6 RECOMMANDATIONS DU GRECCO

Le GRECCO présente 6 hypothèses et émet des recommandations pour chacune d'entre elles.

1ère hypothèse : Les parties communes spéciales et la grille de répartition sont expressément mentionnées dans le règlement de copropriété (RCP)

Dans ce cas, le règlement de copropriété est conforme à la loi ELAN. Aucune action n'est attendue du syndic ou du syndicat des copropriétaires.

2ème hypothèse : les parties communes spéciales sont explicitement mentionnées dans le RCP mais sans grille de répartition correspondante

L'obligation de mise en conformité avant le 23 novembre 2021 ne s'applique pas mais il serait adapté de mettre en conformité la grille de répartition.

3ème hypothèse : Les parties communes spéciales sont mentionnées dans l'état descriptif de division

La jurisprudence considère que l'état descriptif de division n'a pas de force contractuelle, à moins que le RCP lui ait donné une telle valeur (Cass. 3ème civ., 6 juillet 2017, n° 16-16849). Il faudra donc modifier le RCP pour intégrer la mention expresse. Il est conseillé de faire voter une seconde résolution pour intégrer également dans le RCP la grille de répartition des charges communes spéciales prévue par l'article 6-2 de la loi de 1965.

4ème hypothèse : Les parties communes spéciales sont mentionnées dans l'état descriptif de division et une grille de répartition des charges correspondant à ces parties communes spéciales se trouve dans le règlement de copropriété

L'article 6-4 exigeant la « mention expresse » des parties communes spéciales dans le RCP, il faudra mettre à jour le règlement de copropriété pour intégrer cette mention expresse. L'identification des parties communes spéciales dans la grille de répartition des charges est insuffisante.

5ème hypothèse : Les parties communes spéciales sont mentionnées dans un autre document que le RCP

Il peut arriver que les parties communes spéciales aient été créées par une résolution d'assemblée générale dont le procès-verbal n'aurait pas été publié, ou dans un autre acte tel qu'un acte de partage. Dans ce cas, il faudra mettre à jour le RCP pour intégrer ces parties communes spéciales dans le règlement de copropriété. Les modifications ne seront toutefois pas opposables aux acquéreurs de lots qui sont devenus propriétaires postérieurement à cet acte.

6ème hypothèse : Les parties communes spéciales ne sont mentionnées ni dans le RCP, ni dans l'état descriptif de division mais il existe une clef de répartition des charges propres à certaines parties de l'immeuble

Selon le GRECCO, des charges communes spéciales ne peuvent exister que dans deux situations. Soit parce qu'elles sont corrélées à des parties communes spéciales, soit parce que ce sont des charges d'utilité correspondant à des services collectifs ou éléments d'équipement commun, conformément à l'article 10 de la loi de 1965.

En dehors de ces deux cas, une répartition de charges « spéciales » sur certains copropriétaires pourrait être réputée non écrite. Il faudrait toutefois saisir le juge pour faire constater le caractère non écrit de cette répartition des charges, ou modifier le règlement de copropriété à la majorité de l'article 24f pour supprimer ces dispositions contraires la loi de 1965. L'article 24f de la loi de 1965 soumet en effet à la majorité simple « f) les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement ».

En revanche, si les copropriétaires souhaitent intégrer cette répartition « illégale » dans leur règlement de copropriété, ils devraient adopter une résolution en assemblée générale pour modifier le règlement de copropriété. Conformément à l'article 26b de la loi de 1965, sont adoptées à la majorité de l'article 26 « La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ». Il est même possible qu'il faille obtenir l'unanimité des copropriétaires.

Les obligations de mise en conformité des règlements de copropriété prévues par la loi ALUR peuvent se révéler complexes. Cette nouvelle recommandation du GRECCO est la bienvenue pour éclairer les professionnels sur l'interprétation de ce texte et fournir un guide dans la mise en œuvre de cette obligation.

L'OPPOSABILITÉ DES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Comme l'indique l'article 13 de la loi de 1965, « Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier ». Une modification du règlement de copropriété décidée par l'assemblée générale mais non publiée ne sera pas opposable aux copropriétaires qui n'étaient pas copropriétaires le jour de la décision et n'ont pas été informés de cette décision d'assemblée générale au moment de la vente. Toutefois, cette décision d'assemblée générale sera bien valable vis-à-vis du syndicat de copropriétaires. Pour la rendre opposable aux nouveaux copropriétaires, il faudra adopter une nouvelle résolution à la bonne majorité (24, 25, 26 ou unanimité selon le cas) avant de publier le modificatif.