Un des apports majeurs de la loi ELAN, entrée en vigueur le 23 novembre 2018, est l'obligation mise à la charge de tout syndicat de mettre à jour son règlement de copropriété (RCP).

En effet, de nombreux règlements de copropriété, rédigés il y a de bien nombreuses années, ne sont aujourd'hui plus adaptés et ne retranscrivent pas fidèlement l'existence des parties communes particulières, consacrées par la jurisprudence et crées de fait au sein de la copropriété, à savoir :

- Les parties communes spéciales (parties et charges liées à un bâtiment ou une partie de bâtiment) ;
- Les parties communes à droit de jouissance exclusif (loggia, balcon, toiture-terrasse, combles aménagés…) ;
- Les lots transitoires (lors de la construction d'un immeuble, ces lots transitoires sont parfois conservés. Ensuite, le promoteur vote et participe aux charges jusqu'à la construction et leur remplacement par de vrais lots privatifs).

Face à cette nouvelle obligation, le syndicat des copropriétaires et son syndic sont tenus d'assurer cette mise en conformité des règlements de copropriété, notamment par le biais d'une consultation juridique qui permet de déterminer efficacement la nécessité de modifier le règlement.

A défaut, l'existence de ces parties peut être remis en cause et le syndic qui n'a pas alerté précisément le syndicat des copropriétaires pourrait engager sa responsabilité civile professionnelle

Par ailleurs, en n'agissant pas, les copropriétaires s'exposent au risque de la disparition de leurs parties communes.

Quel est l'apport de la loi ELAN en matière de mise en conformité des RCP ?

Les nouveaux articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ont permis d'apporter une définition légale aux notions de parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative qui étaient auparavant principalement œuvre jurisprudentielle.

Surtout, l'article 6-4 pose le principe de la subordination de l'existence des parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

L'article 209 II de la loi ELAN concerne lui précisément la mise en conformité des règlements de copropriété puisqu'il prévoit expressément que :

« II.-Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, ***le cas échéant****, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. »

En application de cet article, la loi ELAN impose aux syndicats des copropriétaires une mise en conformité de leur Règlement de copropriété dans un délai de 3 ans, à compter de son entrée en vigueur.

A cette fin, le syndic doit inscrire la question de la mise en conformité à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

L'entrée en vigueur de cette loi datant du 23 novembre 2018, cette mise en

conformité doit donc intervenir avant le 24 novembre 2021.

La loi ELAN accorde cependant un régime de faveur de sorte que seul le vote de ces mises en conformité doit intervenir dans le délai de 3 ans et la mise en conformité en tant que tel dans un plus large délai.

Pourquoi définir et identifier les parties communes spéciales dans le RCP ?

L'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« *Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et 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 et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

Conformément aux dispositions de cet article, toute partie commune spéciale doit impérativement être assortie d'une grille de répartition des charges spéciales affectée à cette partie commune.

Par conséquent, il ne peut y avoir de partie commune spéciale sans charges spéciales.

Les copropriétaires qui bénéficient d'une partie commune spéciale mentionnée dans le règlement de copropriété disposent du droit de voter aux décisions d'assemblée générale la concernant tandis que les autres copropriétaires sont

exclus de ce vote.

A contrario, si la partie commune spéciale n'est pas mentionnée dans le règlement de copropriété ou ne donne pas lieu à une grille de répartition de charges spéciales, celles-ci perdent alors toute existence.

Chaque copropriétaire de l'immeuble pourra alors voter les décisions intéressant ces parties qui relèveront des charges communes générales.

Pourquoi définir et identifier les parties communes à jouissance privative dans le RCP ?

L'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

En effet, il est fréquent que soient accordés en assemblée générale des droits de jouissance sur des parties communes (cour, jardin, terrasse, stationnement de véhicule…).

Conformément aux dispositions de l'article 209 II de la loi ELAN, le propriétaire qui a obtenu ce droit de jouissance est tenu de le faire répertorier dans le règlement de copropriété en le faisant voter en assemblée générale avant le 24 novembre 2021.

A défaut, ce droit sera de fait inexistant.

Il sera donc placé dans une situation d'illégalité puisqu'il utilisera des biens, parties communes, mais dont l'usage ne lui a pas été régulièrement réservé.

Ainsi pour illustrer cette difficulté lors de la vente d'un lot, par exemple, le notaire sera amené à vérifier si un copropriétaire bénéficie d'un droit de jouissance.

Dans la mesure où ce droit n'est pas inclus au règlement de copropriété, la vente pourrait être annulée ou le prix de vente diminué.

Quels sont les pouvoirs du syndic dans la mise en conformité des RCP ?

Le syndic en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est le représentant légal du syndicat des copropriétaires.

Il dispose de pouvoirs propres : recouvrement des charges, ouverture d'un compte bancaire séparé, constitution d'un fond de travaux, engager des travaux urgents, diagnostiques obligatoire (amiante, thermite, etc.) etc.

Tout d'abord, il convient de vérifier si le syndic peut passer seul les dépenses liées à la mise en conformité du règlement de copropriété ou s'il a besoin de l'accord de l'assemblée générale.

L'article 14-1 alinéa de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

« Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ***le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel****. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. »*

Chaque année, le syndicat des copropriétaires vote un budget prévisionnel qui permet de faire face, notamment aux dépenses d'administration des parties communes.

Ce budget va permettre au syndic, qui dispose de pouvoirs propres conférés par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, de faire un audit du règlement de copropriété **sans avoir à obtenir l'accord de l'assemblée générale**.

Cet audit ou consultation représente, en effet, un coût qui entre dans les dépenses d'administration des parties communes au sens de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et pourrait donc être financé par le budget prévisionnel.

Afin de satisfaire à sa mission d'avoir à assurer la bonne administration de l'immeuble, le syndic pourrait, de sa propre initiative, engager une partie du budget prévisionnel pour obtenir une consultation juridique qui permettra de déterminer la nécessité d'une mise en conformité.

En revanche, la consultation du conseil syndical devient indispensable si le devis pour réaliser la consultation devient supérieur à un certain montant voté par les copropriétaires.

En effet, selon les alinéas 1et 2 de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, ***arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la***

consultation du conseil syndical est rendue obligatoire*. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire. »*

Dès lors que le devis pour la consultation juridique dépassera le montant arrêté par les copropriétaires à la majorité de l'article 25, le syndic aura l'obligation de consulter le conseil syndical.

Le législateur emploi bien le terme de consultation et non d'accord du conseil syndical. Cet avis est purement consultatif.

Par ailleurs, le conseil syndical peut être à l'initiative de cette consultation en application de l'article 27 du décret du 17 mars 1967 prévoit que :

« Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, ***demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité****.*

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Conformément à cet article, le conseil syndical peut effectivement demander un avis technique à un professionnel pour déterminer la nécessité de mettre à jour le règlement de copropriété et son exécution.

En la matière, l'intervention d'un cabinet spécialisé dans la mise en conformité des

règlements de copropriété et cabinets d'avocats semble s'imposer.

Les dépenses engendrées pour la mise en conformité du Règlement de copropriété sur demande du conseil syndical intégreront également les dépenses courantes d'administration visées par l'alinéa 2 de l'article 27 du Décret du 17 mars 1967.

Elles seront donc supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Enfin, si le montant justifie l'intervention du conseil syndical mais que ce dernier refuse le devis, il sera alors possible de solliciter le vote du devis en assemblée générale.

Une fois l'étape de l'audit du règlement de copropriété réalisée, la décision de mise en conformité du règlement de copropriété est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale et votée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 209 II de la loi ELAN.

Quels sont les risques en cas de défaut de mise en conformité ?

- ***Pour le syndicat des copropriétaires***

La mise en conformité du règlement de copropriété permet de ne pas priver le ou les copropriétaires des droits qui leur ont été reconnus.

Elle permet une plus juste répartition des charges en fonction de l'usage ou de l'utilité des parties communes.

Refuser la mise en harmonie du RCP expose le syndicat à l'action contentieuse d'un ou plusieurs copropriétaires lésés sachant que les dispositions de la loi ELAN ont un caractère impératif.

En effet, à défaut de mise en conformité, la responsabilité du syndicat des copropriétaires peut être recherchée pour les raisons suivantes :

– À la suite de la contestation de la répartition des charges de copropriété utilisée figurant dans l'état descriptif sans être mentionnée dans le règlement de copropriété ;

– En présence de parties communes spéciales sans charges communes spéciales correspondantes ;

– Le droit de jouissance privatif existant (mentionné dans l'état descriptif ou voté lors d'une assemblée générale) mais non présent dans le règlement peut être contesté ;

- ***Pour le syndic***

Le syndic doit proposer la mise en conformité du règlement de copropriété, faute de voir sa responsabilité engagée envers le syndicat et ses membres pour manquement à sa mission d'administration de l'immeuble, conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Avec un risque de contestation des décisions votées, de contestations de la répartition des charges, et des difficultés d'application du règlement de copropriété.

L'extinction d'un droit de jouissance privative octroyé à un copropriétaire sur partie commune, à défaut de modification du RCP, aurait de lourdes conséquences.

Recommandations du cabinet BJA :

Veiller à la conformité du Règlement de copropriété aux nouvelles exigences de la loi ELAN avant le 23 novembre 2021, notamment par le biais d'une consultation juridique, Le cas échéant, assurer la mise à jour du Règlement de copropriété, conformément aux dispositions de la loi ELAN, Ne pas attendre le dernier moment pour entamer le processus car il n'y a pas de prorogation des délais envisagée pour le moment.