Un des apports majeurs de la loi ELAN, entrée en vigueur le 23 novembre 2018, était 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, jardin, 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).

La loi ELAN imposait une mise en conformité relative à ces parties dans un délai de trois ans à compter de son entrée en vigueur, soit jusqu'au 21 novembre 2021.

Désormais, pour les immeubles mis en copropriété avant le 1er juillet 2022, le syndicat des copropriétaires n'est plus soumis à une condition de délai pour mettre en conformité son règlement de copropriété. En outre, la sanction d'inexistence des parties communes spéciales et droits de jouissance privative a disparu.

Néanmoins, le syndicat des copropriétaires est contraint, de porter à chaque assemblée générale ou spéciale, la question de la mise en conformité des règlements de copropriété à la loi ELAN.

Comment le discours de la méthode de Descartes permet d'appréhender à la fois la mise en conformité des RCP et rénovation énergétique ?

Avec le discours de la méthode, Descartes rappelle que si un problème est trop gros pour être résolu, allons le découper en problèmes plus petits.

Si nous nous sentons incapables de résoudre le problème de l'ensemble des nouvelles normes applicables vu dans son ensemble, arrivé à un certain niveau de découpage, les sous-problèmes qui le composent deviennent à notre portée.

Les nouveaux diagnostics seront votés d'ici 2026 (PPPT et et DPE collectif) puis des travaux seront planifiés sur 10 ans.

En conséquence, des charges seront appelés auprès des copropriétaires en application des grilles de charges et clefs de répartition figurant au règlement de copropriété.

La toute première étape est donc de procéder à l'audit du règlement afin de vérifier l'adéquation entre grilles de charges appliquées et celle figurant au sein du RCP, de l'EDD, des PV d'AG.

Cette première étape qui avait été prévue par la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 a été prorogée avec la loi 3DS.

Il conviendra notamment de contrôler l'existence des parties communes à jouissance privative, spéciale et des charges correspondantes.

Lors de ces audit, nous vérifions également les sujets d'incorporation de parties communes ou de cessions qui n'apparaissent pas dans le RCP.

À ce titre, le cabinet BJA vous accompagne, de l'audit à la publication de vos

règlements de copropriété modifiés. Lors d'un rendez vous gratuit nous pouvons nous entretenir de ces sujets en réservant un créneau sur ce lien.

Puis, procéder au vote concomitant du DPE collectif et du PPPT à ce titre, nous proposons des modèles de résolutions.

Ainsi, les travaux importants votés le seront selon des grilles de charges conformes permettant d'éviter les risques de contestation des décisions d'assemblée générale.

Quel est l'apport de la loi ELAN et de la loi 3DS 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 posait 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 modifié par la loi 3DS dispose désormais que :

« Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présentés, représentés ou ayant voté par correspondance.

L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes ».

En application de cet article, la loi ELAN impose au syndicat des copropriétaires de se prononcer sur la question de l'intégration, dans le règlement de copropriété, des mentions liées aux parties communes spéciales et aux parties communes à jouissance privative. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Cette question devra être inscrite à l'ordre du jour de chaque assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, tant que les copropriétaires n'y auront pas répondu favorablement.

Le nouvel article 209 II de la loi ELAN précise cependant que l'absence de cette mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.

Néanmoins, l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que le règlement de copropriété doit énumérer les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. Cet article étant d'ordre public au regard de l'article 43 de la même loi, il n'est pas possible d'y déroger.

La prudence recommande donc de procéder à cette mise en conformité du règlement de copropriété chaque fois que cela s'avère nécessaire.

Il convient de rappeler que les parties communes spéciales, droits de jouissance privative et lots transitoires doivent être mentionnés au sein du règlement de copropriété et non uniquement au sein de l'état descriptif de division. En effet,

l'état descriptif de division est un document non contractuel, établi seulement pour les besoins de la publicité foncière (*Cass, Civ 3ème, 8 juill 1992*).

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 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 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, celle-ci perd alors toute existence.

Chaque copropriétaire de l'immeuble pourra alors voter les décisions intéressant cette partie commune spéciale qui relèvera 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 ou 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 soit accordé en assemblée générale un droit de jouissance sur une partie commune (cour, jardin, terrasse, stationnement de véhicule…).

Si l'absence de mention de ce droit dans le règlement est rendu sans conséquence par le nouvel article 209 II de la loi ELAN quant à l'existence même de ce droit, il n'en demeure pas moins que la sécurité juridique impose d'y procéder.

En effet, l'absence de mention des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative au sein du règlement de copropriété ne les empêchera pas d'exister mais conduira les copropriétaires qui souhaitent s'en prévaloir à devoir rapporter la preuve de leur existence.

De même, ne pas mentionner ces parties communes particulières dans le règlement de copropriété rendra plus complexe leur opposabilité, dans le cas notamment d'une vente du lot comprenant un droit de jouissance privative.

Rappelons à ce titre que conformément à l'article 4 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le droit qui aurait été octroyé par une assemblée générale, mais non retranscrit dans le règlement de copropriété, serait inopposable à l'acquéreur qui n'en aurait pas eu préalablement connaissance ou qui ne l'aurait pas accepté.

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 pourra 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.

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.

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 s'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale la question de 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.

Recommandations du cabinet BJA :

Veiller à la conformité du règlement de copropriété aux exigences de la loi ELAN, 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 de mise en conformité afin de prévenir tout contentieux liés aux parties communes spéciales et charges ou aux droits de jouissance privative.