

# Le règlement de la copropriété

## **Un document obligatoire.**

Il ne peut-il être dérogé à son établissement. Si le document n'existe pas, il faut l'établir. C'est un document conventionnel. Les stipulations du règlement de copropriété ont force de loi entre tous les copropriétaires et aucun d'eux n'a le pouvoir de les modifier par des conventions particulières.

Le règlement de copropriété peut être établi dès l'origine, au moment de la mise en copropriété. Si ce n'est le cas, le syndicat des copropriétaires peut également l'établir; toutefois, il doit alors se limiter aux dispositions qui concernent la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. A défaut d'un accord entre les parties, le règlement de copropriété peut également résulter d'un acte judiciaire.

Le règlement de copropriété détermine la distinction des parties privatives et communes ainsi que les conditions de leur jouissance; il fixe également les règles relatives à l'administration des parties communes sous réserve des dispositions de la loi. Il inclut l'état de répartition des charges qui :

- d'une part, définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement commun et celles entraînées par chaque service collectif;
- d'autre part, fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ou, à défaut, indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges. Il peut également inclure l'état descriptif de division, la ou les conventions relatives à l'exercice d'un droit accessoire aux parties communes.

## **Le règlement de copropriété est une charte.**

C'est lui qui régit le fonctionnement de la copropriété de par la nature même des règles qu'il a vocation à édicter. C'est aux tribunaux qu'il revient d'apprécier si une clause est ou n'est pas contraire à la destination de l'immeuble. L'appréciation se fait au cas par cas.

## **Un document créateur de droit.**

Dès lors qu'est reconnu au règlement de copropriété un caractère contractuel, violer ses dispositions, c'est enfreindre une obligation de nature contractuelle. C'est alors le droit des contrats qui s'applique et notamment le principe de l'exécution en nature. Tel est notamment le cas, lorsque des travaux ont été réalisés en violation du règlement de copropriété; c'est la remise en état des lieux qui doit être privilégiée.

L'exécution en nature ne peut être écartée que si elle s'avère impossible; dans ce cas, l'obligation de faire ou de ne pas faire se résout alors en dommages et intérêts.

## **Un document opposable.**

Le règlement de copropriété en vigueur au moment de l'acquisition d'un lot de copropriété est opposable aux copropriétaires, dès lors que, s'il a été publié, l'acte de transfert de propriété porte la mention que l'acquéreur en a eu préalablement connaissance. S'il n'est pas publié, il n'est opposable que si l'acte de transfert de propriété mentionne que l'acquéreur en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent. Lorsqu'un nouveau règlement de copropriété est adopté, il est opposable à tous les copropriétaires, indépendamment de sa publication.

## **Un document à mettre à jour.**

Les modifications législatives qui interviennent depuis l'établissement d'un règlement de copropriété nécessitent qu'il soit adapté et épuré des dispositions qui ne sont plus conformes à la loi.

## **Les parties communes**

Sont communes les parties de bâtiments et de terrains qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. C'est, en principe, le règlement de copropriété qui va les déterminer; toutefois, s'il ne prévoit rien à propos des éléments suivants ou si ses dispositions à leur sujet sont contradictoires, la loi reconnaît le caractère de parties communes au sol, aux cours, aux parcs et jardins, aux voies d'accès, au gros œuvres, aux éléments d'équipement commun, aux locaux des services communs, aux passages et corridors, aux coffres, gaines et têtes de cheminée et à certains droits accessoires. Une terrasse, a le caractère de parties communes, si elle sert de toiture au bâtiment, à des combles qui ont pour fonction de permettre l'accès à la toiture pour en assurer l'entretien et les réparations.

### **La quote-part des parties communes.**

La quote-part des parties communes afférentes à un lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des parties privatives de l'immeuble. Cette quote-part qui se traduit en unités de division (trentièmes, millièmes, dix-millièmes, cent-trois millièmes,...) est généralement fixée par le règlement de copropriété dans chacune des catégories de charges.

Si tel n'est pas le cas ou si les dispositions dudit règlement sont contradictoires, ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

### **Syndic de copropriété**

Le syndic est traditionnellement considéré comme le mandataire du syndicat et non pas des copropriétaires pris à titre individuel. Il est seul responsable de sa gestion.

Le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété qu'il doit faire respecter par l'ensemble des occupants de l'immeuble. Il doit faire diligence pour faire cesser les infractions à l'encontre du règlement par des mises en demeure ou des injonctions. Le syndic est chargé d'assurer l'exécution des délibérations de l'assemblée générale et lui seul. A ce titre, il passe les marchés et surveille les travaux décidés par l'assemblée générale. Le syndic est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien; en cas d'urgence, il fait procéder, de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

A ce titre, le syndic doit notamment assurer l'immeuble contre les différents risques auxquels il est exposé, prendre les mesures tendant à sécuriser les accès de l'immeuble dès lors qu'elles relèvent de la gestion courante, faire exécuter les travaux de menu entretien de sa propre initiative, avoir un devoir de conseil vis-à-vis de l'assemblée générale et recouvrer les charges communes. Le syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel, de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Le syndic est chargé de représenter le syndicat dans les actes civils et en justice. Le syndic est chargé de proposer à l'assemblée générale de constituer des provisions pour travaux et d'ouvrir un compte bancaire. Le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble.

Le syndic dispose également du pouvoir d'inscrire l'hypothèque légale du syndicat, de faire opposition sur le prix de vente des lots, de convoquer l'assemblée générale, d'assurer le secrétariat de l'assemblée générale, de notifier le procès-verbal aux copropriétaires opposants ou défaillants, d'engager et de congédier le personnel du syndicat, d'établir et de tenir à jour la

liste des copropriétaires, de détenir les archives du syndicat, de tenir la comptabilité du syndicat, d'exiger le versement des quotes-parts de charges et de provisions, de faire procéder à des travaux urgents concernant la sauvegarde de l'immeuble, d'agir en justice pour recouvrer les créances.

### **Désignation du syndic**

Lors de la désignation du syndic, l'assemblée générale est nécessairement amenée à délibérer spécifiquement sur le contrat de syndic, donc sur la durée de ses fonctions. Le syndic est maintenu en fonction tant que la question du renouvellement de son contrat n'a pas été portée à l'ordre du jour d'une assemblée. Le mandat du syndic prend fin de plein droit à son échéance; le syndic est alors dessaisi de l'administration de l'immeuble. Tout pouvoir est dénié au syndic dont le mandat n'a pas été renouvelé en temps utile. Lorsque le mandat du syndic est arrivé à échéance, la copropriété est dépourvue de syndic. Si le syndic venait, malgré tout, à convoquer l'assemblée générale après expiration de son mandat, la convocation serait nulle et la nullité de l'assemblée générale qui serait irrégulièrement tenue pourrait être invoquée.

### **Responsabilité du syndic**

Le syndic engage sa responsabilité à l'égard du syndicat lorsqu'il néglige de faire respecter le règlement de copropriété, d'exécuter les décisions de l'assemblée générale, de recouvrer les charges communes, lorsqu'il manque à ses obligations dans la gestion de l'immeuble. C'est le syndicat et non pas les copropriétaires à titre individuel qui doit engager l'action. Le syndic engage sa responsabilité vis-à-vis des copropriétaires lorsqu'il exerce une opposition injustifiée en cas de vente de lot, qu'il établit un faux procès-verbal d'assemblée générale, qu'il donne des autorisations indues, qu'il se trompe dans la répartition des charges et plus généralement quand il cause un préjudice à un ou plusieurs copropriétaires. Le syndic engage sa responsabilité à l'égard des tiers, quand, il agit en dehors du cadre de son mandat, quand il passe un contrat d'étude avec des architectes sans le soumettre à l'assemblée générale. Le syndic engage sa responsabilité, quand il commet des délits volontaires notamment en détournant des fonds, en détournant des pièces appartenant au syndicat ou quand il commet des délits involontaires. La responsabilité pénale du syndic ne peut être retenue que s'il y a faute de sa part. Dans le cas contraire, le syndic pourrait être relaxé. En revanche, si l'infraction matérielle est constituée du seul fait d'avoir violé la loi, il n'est pas nécessaire de rechercher si le syndic est de bonne ou de mauvaise foi.