



## Mise à jour règlement de copropriété

-----  
Par Francois\_Chesnay

Bonjour,

Je suis syndic bénévole d'une copropriété avec plusieurs copropriétaires. Notre règlement de copropriété date de 1970 et n'est plus vraiment adapté à nos besoins. Je fais la répartition des charges avec la meilleur équité car pas toujours bien établi dans le règlement et tout se passe très bien, mais je crains à la longue avec l'entrée de nouveau propriétaire il puisse y avoir des contestations. Je voudrais donc remettre à jour le règlement pour y inscrire les règles de répartition des dépenses le mise à jour avec la législation et y introduire les règles de nos jour (airbnb etc).

Quelle est la marche à suivre, pour établir une répartition des charges selon des règles conformes aux usages, rédiger le RCP etc ?

Merci d'avance pour vos réponses.

François

-----  
Par isernon

bonjour,

même datant de 1970, votre copropriété doit comporter dans son règlement, un état descriptif de division établissant les tantièmes pour chaque lot qui permet de calculer les charges générales.

vouloir modifier le calcul des charges générales revient à modifier les tantièmes qui requiert, en principe l'unanimité des copropriétaires.

voir ces liens :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2590#:~:text=Il%20y%20a%202%20grandes,selon%20la%20nature%20des%20charges.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2590#:~:text=Il%20y%20a%202%20grandes,selon%20la%20nature%20des%20charges.[/url]

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2590#:~:text=Il%20y%20a%202%20grandes,selon%20la%20nature%20des%20charges.

Toute modification à l'état descriptif de division doit être constaté par un acte authentique établi par un notaire, qui le transmettra au service de la publicité foncière pour être publié.

salutations

-----  
Par AGeorges

Bonjour François,

Du fait de l'alignement légal obligatoire des RdC notamment lié à la loi ELAN, vous pouvez, aujourd'hui, faire établir un diagnostic de votre RdC. C'est un service payant, mais la simple analyse n'est pas trop onéreuse.

Après, le même genre de prestataire peut vous proposer une nouvelle rédaction pour chaque élément à modifier, et là, ce peut être onéreux, mais vous n'êtes pas obligé de tout faire faire.

De plus, certains dispositifs restent "libres" (sous réserve de vérification, comme l'ouverture aux locations AirXXX, si cela convient au Syndicat.

La méthode que je vous recommanderais est donc :

1. Vous vous offrez un audit de votre RdC (à faire accepter en AG),
2. Vous ajoutez les éléments nouveaux qu'il vous paraît utile d'introduire,
3. Vous constituez un petit groupe de rédacteurs qui s'aideront de tout ce que l'on trouve sur le net pour rédiger votre nouveau RdC,

4. Vous soumettez le projet aux copropriétaires,
5. Après quelques cycles de corrections, vous pouvez soit faire auditer le résultat, soit faire finaliser la rédaction par un notaire, sachant que vous ne pourrez sans doute pas vous passer de ce dernier pour les opérations d'enregistrement (...).

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Modifier les règles de répartition nécessite le vote à l'unanimité, ou alors une action en justice suite anomalie (énorme) qui lèserait certains copropriétaires.

Le fait que vous n'appliquiez pas strictement les grilles de votre RDC n'ont jamais été contestées ? Parce que d'un côté certains doivent en profiter, mais d'autres en être lésés !

Se lancer dans une mise à jour du RDC est envisageable, mais selon les sujets, la majorité requise est différente. Veillez à bien les distinguer lors du vote.

Et avant toute chose, faites une simulation du budget nécessaire, sans oublier le géomètre, le notaire et les taxes. Le montant peut faire reculer certains ...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il est possible que votre règlement de copropriété ne soit plus parfaitement adapté à vos besoins, mais les possibilités de le modifier sont tout de même limitées.

La répartition des charges est en principe intangible. Votre règlement datant de 1970 et les règles portant sur la répartition des charges n'ayant pas été modifiées depuis l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965, il est assez peu probable qu'il y ait lieu à adapter votre règlement de copropriété à ce sujet. S'il ne respecte pas la loi, ce ne peut être parce que la loi a évolué, ce ne peut être que parce qu'il est illégal depuis l'origine, ce qui n'est pas impossible mais demanderait tout de même à être vérifié de près. Si c'est le cas, La modification ne peut être se faire qu'à l'unanimité des copropriétaires ou sur décision judiciaire.

Je crois comprendre que vous souhaiteriez que les locations de courte durée soient interdites. C'est délicat parce que ce serait toucher au droit des copropriétaires de jouir librement de leurs parties privatives, ce qui exigerait une décision unanime des copropriétaires.

Si de telles locations sont un souci dans votre copropriété, à défaut d'une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité, il faudrait étudier la question à la lecture du règlement de copropriété, principalement en ce qui concerne la destination de l'immeuble et demander à l'assemblée générale de prendre position sans modifier le règlement de copropriété. En cas de location de courte durée, il faudrait soit laisser faire, soit tenter de s'y opposer en s'en remettant au tribunal.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Francois,

Je crois comprendre que vous souhaiteriez que les locations AirXXX soient autorisées, ce qui ne l'est pas par la plupart des vieux RdC en liaison avec les clause d'"habitation" (bourgeoise), la location de ce type étant une activité commerciale qui demande un changement de destination.

Si c'est bien le cas (1 chance sur 2 ), renseignez-vous tout de même bien avant. Si le dispositif est 'moderne' et souple pour des copropriétaires pas toujours là, il y a des nuisances associées et des études disponibles sur le sujet. Il y a aussi de nombreuses villes où cette activité est limitée.

-----  
Par Francois\_Chesnay

Merci à tous pour vos réponses. AGeorges vous parler de " Vous vous offrez un audit de votre RdC" mais à qui je dois m'adresser ?

Y a t-il une trame type de RDC que je pourrais utiliser pour construire une proposition.

-----

Par AGeorges

Bonjour François,

Exemple de ce qui peut être fait :

Résolution N° nn : AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ayant été informée de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la loi ELAN l'assemblée générale décide de faire réaliser un audit du règlement de copropriété par Maître X (notaire) pour un montant de 600? HT pour un RCP initial [+ 100 ? HT par modificatif de RCP s'il y en a ou mandate le

syndic pour faire établir des devis et le conseil syndical pour le valider].

(Article 24)

Dans ce type de cas, vous contactez un notaire qui offre ce service et vous lui demandez un devis. Le montant HT de l'analyse ci-dessus est lié à une copropriété de plus de 100 lots et dont le RdC date des années '50.

Le coût par copropriétaire est donc de l'ordre de 6? HT. Ce qui est très raisonnable.

Dans votre cas, vous ignorerez la partie entre crochets

(évidemment, le Syndic qui a rédigé ce texte est mauvais, on ne donne pas des prix HT dans une copro qui payera toujours la TVA et on ne mandate pas un Syndic ni un CS pour des sommes inconnues, mais passons)

Pour une petite copro, ce devrait être moins cher, globalement.

-----  
Par Francois\_Chesnay

Merci Georges, très clair je vais engager le sujet comme ça.

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il y a aussi la possibilité de faire appel à une association de défense des copropriétaires type ARC ou CLCV qui offre différents services juridiques pour un coût modéré. C'est raisonnable de prendre plusieurs avis et de faire votre propre opinion.

PS : Le CS peut adhérer sans nécessité d'autorisation de l'AG.

Référence :

Article 27

Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 16 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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.

-----  
Par Nihilscio

Combien de copropriétaires ?

En quoi le règlement de copropriété est-il inadapté ?

Article 206 de la loi 2018-20121 du 23 novembre 2018 : y a-t-il des lots transitoires ?

Article 209 de la même loi : y a-t-il des parties communes à jouissance privative ou des parties communes spéciales ? De toute façon, l'absence de mise à jour du règlement de copropriété serait sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.

Utilité d'un audit ? Si c'est simplement pour savoir s'il y a des lots transitoires ou des parties communes à jouissance privative ou des parties communes spéciales, c'est douteux.

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.

Certes, mais si l'engagement de telles dépenses n'est pas prévu dans le budget et compromet la situation financière du syndicat, il y a tout de même un problème.

-----  
Par maie

Bonjour,

Nous sommes nous même en train de refaire notre règlement qui date de 1973.

Nous avons réalisé un acte de géomètre afin de modifier notre état descriptif de division.

Nous devons l'approuver à notre prochaine AG.

Nous avons également pris contact avec des notaires pour la rédaction de ce nouveau règlement.

Je constate que le plus compliqué est d'avoir des réponses claires sur les règles de majorité.

Bon courage

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Maie,

Les règles de majorité sont un peu complexes parce qu'elles dépendent de la nature de la modification. C'est pour cette raison que selon le sujet abordé, vous pouvez avoir des recommandations différentes.

Pour les aspects tantièmes, ce qui est le plus complexe et le plus 'discutable' entre copropriétaires, il faut que vous vous mettiez d'accord d'abord sur les critères.

Historiquement, le métrage des lots, rapporté au total de tous les lots était utilisé comme base, ensuite rapporté à un total suffisamment grand pour disposer de tantièmes entiers, avec une erreur d'arrondi faible. Un total de 1000 (on disait des millièmes) est souvent insuffisant. Avec un grand nombre de lots, on choisira plutôt 100.000.

Plus récemment, des facteurs de confort ont été ajoutés au métrage. Etage élevé, exposition idéale, accès à un ascenseur peuvent donner lieu à l'application de coefficients supérieurs à 1. Egalement, avec des lots comme des caves ou des garages, il y a lieu de corriger, le m<sup>2</sup> n'ayant pas la même valeur.

Disposer d'un tableur sur ordinateur est fort utile pour faire des simulations et en vérifier le résultat, par exemple sur une distribution de charges de 10.000?.

Quand vous en serez là, n'hésitez pas à poser des questions si nécessaire.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Nous avons réalisé un acte de géomètre afin de modifier notre état descriptif de division.

Normalement intangible, l'état descriptif de division ne peut se modifier qu'à l'unanimité. Si vous ne pouvez la réunir, vous aurez payé un géomètre en pure perte.