

Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est un document obligatoire qui organise la vie encopropriété. Quand est-il établi et que contient-il ? Nous vous présentons les informations à connaître.

Qu'est-ce que le règlement de copropriété ?

Le règlement de copropriété est un document écrit qui détermine la destination de l'immeuble, définit son organisation et ses règles de fonctionnement. Il précise également les droits et les obligations des copropriétaires sur les parties privatives et communes.

C'est un document **obligatoire** pour la copropriété. C'est une convention (contrat) qui lie l'ensemble des copropriétaires.

Le règlement de copropriété s'impose ainsi aux copropriétaires et à leurs locataires.

À noter

Le règlement de copropriété est nécessairement un acte authentique, c'est-à-dire qu'il a été établi par un notaire. En effet, seule cette forme permet la publication du règlement de copropriété auprès du service de la publicité foncière (fichier immobilier). Cette publication est obligatoire. Elle est effectuée par le notaire.

Le règlement de copropriété ne doit pas être confondu avec le règlement intérieur de copropriété. Le règlement n'est pas obligatoire. Il reprend et précise les conditions d'utilisation des parties privatives et communes et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires figurant au règlement de copropriété.

Quand est rédigé le règlement de copropriété ?

Le plus souvent, le règlement de copropriété est réalisé au moment où l'immeuble est mis en copropriété, c'est-à-dire lorsqu'il est divisé en lots.

Dans le cadre d'un achat en Véfa, le règlement de copropriété est rédigé par le notaire du promoteur immobilier avant la vente des différents appartements à construire. En revanche, lorsque l'immeuble est déjà construit, le plus souvent, l'établissement du règlement de copropriété a été effectué par le propriétaire de l'immeuble, avant la division de l'immeuble en lots de copropriété.

À savoir

Le règlement peut être établi après la mise en place de la copropriété, par :

Une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, votée à la double majorité (dite majorité de l'article 26)

Ou une décision de justice constatant la division de l'immeuble en lot.

Que doit contenir le règlement de copropriété ?

Désignation des parties privatives et communes

Le règlement de copropriété désigne les parties privatives et les parties communes de l'immeuble.

Si elles existent, il définit également :

Les parties communes spéciales (notamment le cas pour une copropriété séparée en plusieurs bâtiments)

Les parties communes à jouissance privative (par exemple balcon ou jardin).

Le règlement de copropriété détermine aussi la destination des parties communes et privatives. Il peut ainsi préciser la destination de chaque lot (par exemple usage d'habitation, de commerce, de cave, de garage etc.) ou uniquement mentionner que l'immeuble est à usage d'habitation.

À savoir

Le règlement de copropriété est complété par un état descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot de copropriété par numéro, suivi des informations relatives à chacun d'eux (inventaire des lots privatifs). L'état descriptif peut être indépendant du règlement de copropriété (dans ce cas, il figure en annexe).

Règles de vie pratique

Le règlement de copropriété fixe les règles de vie au sein de l'immeuble, notamment les conditions d'utilisation :

Des parties privatives (interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires...)

Des parties communes (usage du garage du local à vélo...)

Des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative si elles existent.

Le règlement de copropriété peut imposer des restrictions aux droits des copropriétaires si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble. Par exemple, le règlement de copropriété peut interdire l'exercice de certains commerces (dangereux, insalubres ou incommodes du fait du bruit et/ou de l'odeur) ou de toute profession, même libérale (par exemple médecin, avocat).

À savoir

Les règlements de copropriété **établis à compter du 21 novembre 2024** doivent explicitement mentionner l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés de tourisme.

Administration des parties communes

Le règlement de copropriété organise le fonctionnement de la copropriété. Il peut ainsi apporter des précisions sur :
L'organisation, le fonctionnement et les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires

Les fonctions du syndic

L'existence, le rôle et les pouvoirs du conseil syndical.

Répartition des charges

Le règlement de copropriété doit contenir :

La répartition des charges communes entre les copropriétaires

La quote-part de charges qui incombe à chaque lot en distinguant les charges liées 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 communs et celles entraînées par chaque service collectif

La méthode de calcul pour établir les quotes-part de chacun.

Qui est garant du respect du règlement de copropriété ?

Le syndic doit assurer le respect des dispositions du règlement de copropriété auprès des copropriétaires et des locataires.

Par exemple, en cas de nuisances (bruit, odeur...) venant troubler la tranquillité des occupants de l'immeuble, le syndic doit avertir la personne concernée par courrier pour lui rappeler les règles prévues par le règlement de copropriété. Si ce rappel ne suffit pas, le syndic peut solliciter l'accord de la copropriété pour engager une action judiciaire afin de faire respecter les clauses du règlement de copropriété.

Où consulter le règlement de copropriété ?

La démarche diffère selon qu'elle est faite par le propriétaire du logement ou le locataire.

Lors de l'acte d'achat, le propriétaire du lot reçoit une copie du règlement de copropriété et le syndic de copropriété dispose d'un exemplaire.

En cas de perte du règlement de copropriété, il est possible d'obtenir une copie auprès d'un autre copropriétaire, notamment membre du conseil syndical.

Si personne n'a pu fournir de copie du règlement, il faut la demander au syndic de copropriété. Toutefois, celui-ci peut prévoir une facturation pour rendre ce service (frais variables en fonction du contrat de syndic de copropriété).

Il est également possible d'obtenir une copie du règlement de copropriété auprès du service de publicité foncière.

La copie coûte 30 €. La demande doit être faite par le biais d'un formulaire. Ce formulaire diffère selon la date d'enregistrement du règlement de copropriété (après 1956 ou avant).

Ce formulaire doit être envoyé en **2 exemplaires** (courrier simple ou recommandé) au service de publicité foncière du **lieu de situation du logement**.

Où s'adresser ?

Service de la publicité foncière et de l'enregistrement

• Copie de documents (acte de vente, donation, règlement de copropriété...) enregistrés après le 1er janvier 1956

Ce formulaire doit être envoyé en **2 exemplaires** (courrier simple ou recommandé) au service de publicité foncière du **lieu de situation du logement**.

Où s'adresser ?

Service de la publicité foncière et de l'enregistrement

• Copie de documents (acte de vente, donation, règlement de copropriété...) enregistrés avant le 1er janvier 1956

Une copie du règlement de copropriété est **remise au locataire**.

En cas de perte du règlement de copropriété, il est possible d'obtenir une copie auprès du propriétaire bailleur.

Si le propriétaire bailleur n'a pu fournir de copie du règlement, il est notamment possible de la demander au syndic de copropriété (qui n'est pas obligé d'accepter) ou à l'agence immobilière qui assure la gestion du bien. Cette copie peut être facturée.

Il est également possible d'obtenir une copie du règlement de copropriété auprès du service de publicité foncière.

La copie coûte 30 €. La demande doit être faite par le biais d'un formulaire. Ce formulaire diffère selon la date d'enregistrement du règlement de copropriété (après 1956 ou avant).

Ce formulaire doit être envoyé en **2 exemplaires** (courrier simple ou recommandé) au service de publicité foncière du **lieu de situation du logement**.

Où s'adresser ?

Service de la publicité foncière et de l'enregistrement

• Copie de documents (acte de vente, donation, règlement de copropriété...) enregistrés après le 1er janvier 1956

Ce formulaire doit être envoyé en **2 exemplaires** (courrier simple ou recommandé) au service de publicité foncière du **lieu de situation du logement**.

Où s'adresser ?

Service de la publicité foncière et de l'enregistrement

• Copie de documents (acte de vente, donation, règlement de copropriété...) enregistrés avant le 1er janvier 1956

Comment modifier le règlement de copropriété ?

Mise à jour

Toutes les copropriétés doivent mettre en conformité le règlement de copropriété avec les législations en vigueur.

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la mise en conformité du règlement aux évolutions législatives.

Le syndic peut notamment engager sa responsabilité s'il ne respecte pas cette obligation.

Le règlement de copropriété et toutes les modifications ultérieures sont publiés par un notaire au service de publicité foncière. Cette démarche occasionne certains frais. Le syndic peut facturer la gestion de la modification du règlement de copropriété si l'assemblée générale lui a confié cette mission.

Il est recommandé de vérifier ce que prévoit le contrat du syndic, notamment s'informer sur ces frais en contactant le service de renseignements des notaires de France.

Où s'adresser ?

Informations notariales

Service de renseignements des notaires de France. Ce service ne propose pas de consultations personnalisées.

Par téléphone

0 892 011 012

Ouvert du lundi au jeudi de 9h30 à 18h et le vendredi de 9h30 à 17h

Numéro violet ou majoré : 0,80 € / minute + prix d'un appel

Cette publication rend les dispositions du règlement opposables à tous. Elles s'imposent donc non seulement aux copropriétaires et à leurs locataires, mais aussi aux futurs acquéreurs.

Règles de majorité

Une décision de l'assemblée générale est **obligatoire** pour modifier le règlement de copropriété.

La nature du vote des copropriétaires diffère selon la cause de la modification :

Répartition des charges

Destination de l'immeuble

Utilisation des parties communes

Règlement de copropriété pour mise en conformité avec une évolution législative.

En principe, la répartition des charges doit être modifiée à l'unanimité des copropriétaires. Il existe néanmoins certaines exceptions.

La nouvelle répartition des charges doit être votée à la même majorité que celle à laquelle les travaux ont été votés.

La nouvelle répartition des charges doit être votée à la même majorité que celle à laquelle l'achat a été voté.

La nouvelle répartition des charges doit être votée à la même majorité que celle à laquelle la vente a été votée.

La nouvelle répartition des charges doit être votée à la **majorité absolue** "dite de l'article 25".

L'**unanimité** est exigée pour modifier la destination de l'immeuble. C'est le cas par exemple en cas de suppression d'une clause d'habitation bourgeoise pour permettre une activité professionnelle dans un lieu d'habitation.

La **double majorité** "dite de l'article 26" est exigée.

La **majorité simple** "dite de l'article 24" est exigée.

Quelles sanctions en cas d'absence de règlement de copropriété ?

Il n'existe pas de sanction en cas d'absence de règlement de copropriété. Dans cette situation, toutes les règles légales concernant l'organisation et le fonctionnement de la copropriété s'appliquent.

Documents de copropriété

Questions – Réponses

- Comment se procurer la copie d'un règlement de copropriété ?
- À quelles conditions peut-on faire un feu de cheminée chez soi ?
- En cas de changement de syndic, que deviennent les documents de la copropriété ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Documents de copropriété

Pour en savoir plus

- Dossier relatif au règlement de copropriété
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Copropriété (lot, parties privatives et parties communes)
Source : Institut national de la consommation (INC)

Comment faire si...

J'achète un logement

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Articles 8, 10 à 14, 18, 26, 35
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Articles 1 à 4, 15, 55
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3
Communication du règlement de copropriété au locataire



Ville de Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00