

Permis d'aménager

Règlement de copropriété

Mis à jour le 20 avril 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Le règlement de copropriété définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires.

De quoi s'agit-il ?

Le règlement de copropriété est obligatoire.

Il s'agit d'un document écrit qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble au niveau pratique et juridique.

Le règlement de copropriété s'impose aux locataires et aux copropriétaires de l'immeuble. Le syndic (particuliers) est responsable de son application.

Contenu

Règles de vie pratique

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

- les conditions de jouissance des parties privatives (particuliers) (par exemples, autorisation ou interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires),
- les conditions d'utilisation des parties communes (par exemples, usage du garage du local à vélo, jouissance exclusive (particuliers) de certaines parties, horaires d'ouvertures de certains locaux),
- la destination de l'immeuble (par exemples, usage professionnel ou usage mixte, limites éventuelles à certaines activités).

Règles de gestion juridique

Le règlement de copropriété détermine l'organisation de la copropriété sur le plan juridique, notamment :

- la répartition des charges (particuliers) entre copropriétaires et la méthode de calcul pour établir les Fraction de la part des parties communes rattachée à un lot (appartement, local commercial, parking, cave...) selon, entre autres, la situation et la superficie de ce lot (particuliers) de chacun,
- les règles relatives à l'administration des Parties des bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation...) et des terrains (jardins, parcs...) affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (particuliers),
- l'état descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque Partie privative à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et fraction de part des parties communes réservée à tous ou à certains d'entre eux seulement (particuliers) par numéro suivi des informations relatives à chacun d'eux (inventaire des lots privatifs).

Image not found

À savoir http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : l'état descriptif peut être indépendant du règlement de copropriété (dans ce cas, il figure en annexe).

Communication

La remise du règlement de copropriété est obligatoire en cas de vente ou de location d'un appartement.

Image not found

À noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : que vous soyez propriétaire ou locataire, une copie (particuliers) du règlement de copropriété peut vous être remise par le service de la publicité foncière si vous ne parvenez pas à l'obtenir autrement.

* Cas 1 : Vente

Le règlement de copropriété doit être remis à l'acquéreur d'un bien en copropriété préalablement à la signature de l'acte de vente.

* Cas 2 : Location

Le propriétaire d'un appartement est tenu de communiquer à son locataire les extraits du règlement de copropriété concernant :

- la destination de l'immeuble,
- la jouissance et l'usage des parties privatives et communes,
- ainsi que la quote-part de charges liée à l'appartement loué.

Modification

Le règlement de copropriété peut être modifié avec l'accord des copropriétaires à l'issue d'un vote en assemblée générale.

Les règles de vote varient selon la nature de la modification.

* **Cas 1** : Répartition des charges

La répartition des charges définie dans le règlement de copropriété est modifiable à l'unanimité (particuliers) des copropriétaires, sauf si la modification est nécessaire suite à un vote autorisant :

- la réalisation de travaux,
- l'achat d'une partie privative,
- la vente d'une partie commune,
- le changement d'usage d'une partie privative

Dans ces cas, la nouvelle répartition des charges est possible :

- à la même majorité que celle à laquelle les travaux, la vente ou l'achat ont été votés,
- ou à la majorité absolue (particuliers) dans le cadre d'un changement d'usage d'une partie privative.

* **Cas 2** : Destination de l'immeuble

Si la modification du règlement de copropriété porte sur la destination de l'immeuble, l'unanimité (particuliers) des copropriétaires est requise.

C'est le cas par exemple en cas de suppression d'une clause d'habitation bourgeoise

exclusive visant à permettre l'exercice d'une profession libérale.

* **Cas 3** : Jouissance, usage et administration des parties communes

Les conditions de jouissance, d'usage ou d'administration des parties communes sont modifiables à la double majorité (particuliers).

Application

Il appartient au syndic d'assurer l'exécution du règlement de copropriété.

Dès lors qu'il est informé d'une infraction, il doit mettre en demeure tout copropriétaire qui contrevient au règlement de copropriété, de le respecter.

En cas de trouble manifestement illicite (vente de stupéfiants par exemple), le syndic peut engager directement un référé (particuliers) devant le tribunal de grande instance (TGI). Dans ce cas, l'aval des copropriétaires n'est pas nécessaire.

Tribunal de grande instance (TGI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-grande-instance-21768.html>



Attention : si la personne qui contrevient au règlement de copropriété est locataire, la responsabilité du copropriétaire-bailleur peut être engagée s'il n'agit pas pour faire cesser les troubles.

En cas de violation du règlement de copropriété, le tribunal de grande instance peut être saisi par :

- le syndicat des copropriétaires,
- le syndic s'il y est autorisé par une décision de l'assemblée générale à la majorité simple (particuliers),
- n'importe quel copropriétaire.

Dans tous les cas, un constat d'huissier est nécessaire pour faire constater l'infraction au règlement de copropriété.

Comment faire si...

-

J'achète un logement

- Tous les «Comment faire si... (particuliers) »

Voir aussi...

- Documents de copropriété (particuliers)

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Articles 8, 10 à 14, 18, 28, 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 relative aux rapports locatifs : article 3 - Communication du règlement de copropriété au locataire



**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/permis-damenager?publication=F2589>