COIGNIÈRES
ÉCO SOLIDAIRE PAR NATURE

Particuliers

Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires et de leurs locataires. Le syndic de copropriété doit veiller au respect du règlement de copropriété sous peine d'engager sa responsabilité.

Qu'est-ce que le règlement de copropriété ?

Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble en copropriété et précise les droits et les obligations des copropriétaires et de leurs locataires.

C'est un document obligatoire pour la copropriété.

Le règlement de copropriété s'impose aux copropriétaires et à leurs locataires. Le syndic de copropriété (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2608)

doit veiller au respect du règlement de copropriété sous peine d'engager sa responsabilité.

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.

Que doit contenir le règlement de copropriété ?

Règles de vie pratique

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

- Conditions d'utilisation des parties privatives (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31512) (interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires…)
- Conditions d'utilisation des parties communes (usage du garage du local à vélo…)
- Conditions d'utilisation des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative si elles existent

✅ À savoir

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 les divisions de lots de copropriété. Il peut aussi prévoir, qu' en cas de vente d'un lot, l'achat soit proposé prioritairement aux autres copropriétaires (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31531)

.

Règles de gestion

Le règlement de copropriété détermine l'organisation de la copropriété, par exemple :

- Répartition des charges (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2590) entre copropriétaires et méthode de calcul pour établir les quotes-parts de chacun
- Règles liées l'administration des parties communes
- 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)

✅ À savoir

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

Qui est garant du respect du règlement de copropriété ?

Le syndic doit assurer le respect des dispositions du règlement de copropriété. Par exemple, en cas de nuisances
(bruit (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F612)
,
odeur (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F19299)
…), le syndic doit avertir la personne concernée par courrier pour lui rappeler les règles prévues par le règlement de copropriété. S'il ne le fait pas, une action contre le syndic peut être engagée. Pour cela, il faut un vote en assemblée générale.
Si le règlement de copropriété n'est pas respecté, le syndicat de copropriétaires ou le syndic ou n'importe quel copropriétaire peut
faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation de l'immeuble (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F20851)
. Avant cela, une médiation doit toutefois être engagée.

Où consulter le règlement de copropriété ?

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

Propriétaire | Locataire

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 (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2615)
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 se renseigner sur ces frais.

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 nécessaire 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

Répartition des charges	Destination de l'immeuble	Utilisation des parties communes	Mise en conformité du règlement avec les évolutions législatives

Questions – Réponses

- Comment se procurer la copie d'un règlement de copropriété ? (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2127)
- À quelle condition peut-on faire un feu de cheminée chez soi ? (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F32437)
- Changement de syndic : que deviennent les documents de la copropriété ? (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31672)

Et aussi...

- Documents de copropriété (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=N31339)

Pour en savoir plus

- Dossier relatif au règlement de copropriété (https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_copropriete/le_reglement_de_copropriete.pdf)

  Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

- Copropriété (lot, parties privatives et parties communes) (https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-definitions-dun-lot-des-parties-privatives-et-des-parties-communes)

  Source : Institut national de la consommation (INC)

Où s'informer ?

- France Services / Maison de services au public (https://lannuaire.service-public.fr/navigation/msap)

Comment faire si...
J'achète un logement (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F15913)

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/)

  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 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423/)

  Articles 1 à 4, 15, 55

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039369598/)

  Communication du règlement de copropriété au locataire