

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.