

LA MISE A JOUR DE VOTRE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Vous pouvez adapter votre règlement de copropriété aux lois et décrets qui lui sont postérieurs :

- ↳ En supprimer les clauses contraires aux lois et décrets.
- ↳ En insérant celles qui font défaut sur le fonctionnement légal de la copropriété.

Attention : Il s'agit d'un simple toilettage de votre règlement de copropriété.

Vous pouvez l'adapter aux dispositions légales en profitant de règles de majorité assouplies, ***vous ne pouvez pas le modifier*** selon ces mêmes conditions.

Le règlement de copropriété modifié dans de telles conditions sera publié à la conservation des hypothèques selon un droit fixe.

■ L'ADAPTATION DE VOTRE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ce que vous pouvez faire :

↳ Insérer les conditions légales de fonctionnement de la copropriété qui sont d'ordre public (règles de convocation aux assemblées générales, désignation du syndic, du conseil syndical, vote des travaux). Toute disposition contraire prévue dans le règlement de copropriété peut être écartée.

↳ Modifier les bases de calcul des tantièmes de charges. Ceux-ci sont obligatoirement fixés selon la consistance, la situation et la superficie des lots sans égard à leur utilité (article 10 alinéa 2 et article 5 loi du 10 juillet 1965). Vous pouvez supprimer toute autre règle de calcul. Par exemple, si les tantièmes de charges de chauffage sont établis selon le nombre d'occupants.

■ LA MODIFICATION DE VOTRE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Des conditions de vote plus strictes que pour l'adaptation :

↳ Pour changer les conditions d'usage, d'administration et de jouissance des parties communes, il s'agit d'une modification importante du règlement votée à la majorité de tous les copropriétaires, représentant 2/3 des voix (article 26 loi du 10 juillet 1965).

✚ Pour remettre en cause la destination des parties communes ou l'usage des parties privatives, c'est l'unanimité du syndicat qui est requise (article 26 loi du 10 juillet 1965).

✚ Pour corriger de simples erreurs de calcul (alors que les tantièmes sont répartis, dans les termes de la loi, selon la consistance, la situation et la superficie des lots), c'est l'unanimité qui est nécessaire.

Rappelez-vous :

- ✚ Adapter votre règlement de copropriété peut s'avérer très simple, surtout avec l'aide du conseil syndical et du syndic.
- ✚ Pour l'information des copropriétaires, il est recommandé de procéder à l'harmonisation du règlement avec la loi.
- ✚ Laisser le règlement de copropriété en l'état n'est pas une faute. Il n'y a ni obligation, ni sanction. Les clauses anciennes contraires à l'ordre public ont vocation à ne pas s'appliquer, même inscrites dans le règlement.
- ✚ Si vous devez recourir à un professionnel pour adapter le règlement de copropriété, adressez-vous à des professionnels reconnus et comparez les coûts.

Adresses utiles :

Fédération Régionale des Géomètres - Experts de Paris - Ile de France
103, rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS ☎ : 01.42.67.09.09

BCTI (Bureau de Contrôle Technique Immobilier)
74, rue du Faubourg Saint Antoine – 75012 PARIS ☎ : 01.40.02.95.00