



HAL
open science

Les enjeux de l'adaptation et de la mise en conformité des règlements de copropriété

Anselme Deker

► **To cite this version:**

Anselme Deker. Les enjeux de l'adaptation et de la mise en conformité des règlements de copropriété. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2023. dumas-04410276

HAL Id: dumas-04410276

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04410276>

Submitted on 22 Jan 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE DES INGENIEURS GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Anselme DEKER

**Les enjeux de l'adaptation et de la mise en conformité des
règlements de copropriété**

Soutenu le 15 septembre 2023

JURY

Madame Elisabeth BOTREL	Présidente du jury
Monsieur David HANOIRE	Maître de stage
Madame Corinne SAMSON	Enseignante référent

Avant-propos et remerciements

Ce mémoire, présenté en vue d'obtenir le titre d'Ingénieur de l'École Supérieure des Ingénieurs Géomètres et Topographes (E.S.G.T.) constitue l'achèvement d'un long travail de recherches. Pour m'avoir permis de réaliser ce sujet dans les meilleures conditions, je souhaite remercier particulièrement :

- ◆ Monsieur David HANOIRE, mon responsable de stage, pour son encadrement, son investissement, ses conseils, son aide dans ce travail de fin d'études, et son accueil au sein de son cabinet de Géomètres-Experts.
- ◆ Madame Corinne SAMSON, ma professeure référente, pour son accompagnement, ses précieux conseils et sa disponibilité tout au long de ce travail de recherches,
- ◆ Monsieur Benjamin HEYNDRICKX, géomètre-expert et associé du cabinet, qui m'a accueilli durant cette période, ainsi que du temps consacré et de l'intérêt qu'il a accordé à mon travail,
- ◆ Tous les membres du cabinet DELECROIX, HANOIRE et HEYNDRICKX, pour leur sympathie et leur accueil,
- ◆ Ma famille, pour m'avoir permis de réaliser ces études et de m'avoir soutenu durant cette période,

Un grand merci à vous tous.

Abréviations

Al. : Alinéa

Art. : Article

CA : Cour d'Appel

Cass. 3ème Civ. : Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile.

C. civ. : Code civil

C. copr. : Code de la copropriété

Ch. : Chambre

CNEC : Chambre Nationale des Experts en Copropriété

Ed. : Edition

EDD : Etat descriptif de division

GRECCO : Groupe de recherche sur la copropriété

INC : Institut national de la consommation

IRC : Informations rapides de la copropriété

JO : Journal officiel

Loi 3DS : Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

Loi ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Loi ELAN : Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Loi SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains

RD imm. : Revue de droit immobilier

Glossaire

*Adaptation*¹ : Mise à jour du règlement de copropriété suivant la loi ALUR du 24 mars 2014 rendu nécessaire par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

*Mise en conformité*² : Consiste à stipuler la mention lorsqu'existent, sans être mentionnées dans le règlement de copropriété : les lots transitoires, les parties communes spéciales associées à des charges spéciales et les parties communes à jouissance privative.

¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 24f.

² Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 206 et art. 209.

Sommaire

Avant-propos et remerciements.....	2
Abréviations	3
Glossaire.....	3
Sommaire	4
Introduction	5
I LES RAISONS D'ADAPTER ET DE METTRE EN CONFORMITE LE REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	9
I.1 LES DISPARITES OBSERVEES ENTRE LES DOCUMENTS DE COPROPRIETE ETUDIES	9
I.1.1 Difficultés d'adaptation et de mise en conformité liées à l'ancienneté des règlements .	10
I.1.1.1 Les règlements antérieurs à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.....	11
I.1.1.2 Les difficultés d'adaptation des règlements anciens : années 1965 à 2000	11
I.2 L'ADAPTATION DU REGLEMENT : UNE SOLUTION A CES DIFFICULTES	13
I.2.1 Le règlement ou les modificatifs sont illisibles	13
I.2.2 Procès-verbaux d'assemblée générale non publiés	14
I.3 LA RESPONSABILITE EN CAS D'ABSENCE DE MISE A JOUR OU DE MISE EN CONFORMITE	16
I.3.1 La responsabilité du syndic en cas de manquement à son obligation de conseil	17
I.3.2 La responsabilité du syndicat des copropriétaires en cas de refus de mise à jour ou de mise en conformité	18
I.3.3 La responsabilité du rédacteur d'avoir dépassé le cadre juridique de l'adaptation.....	19
I.4 LES RISQUES ET SANCTIONS DE CONSERVER UN REGLEMENT OBSOLETE.....	20
II LE FONCTIONNEMENT ET LES LIMITES DE L'ADAPTATION ET DE LA MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	22
II.1 LA CONSERVATION DES CLAUSES ILLICITES ET LA SUPPRESSION DES CLAUSES ILLEGALES ET OBSOLETES DANS LE CADRE DE L'ADAPTATION DU REGLEMENT.....	22
II.1.1 La conservation paradoxale des clauses « illicites »	23
II.1.2 Mise à jour ou suppression des clauses « illégales » et « obsolètes » dans le cadre de l'adaptation	26
II.2 PRECISIONS ET RESTRICTIONS DU CHAMP D'APPLICATION DE LA MISE EN CONFORMITE	30
II.3 LES MENTIONS OBLIGATOIRES DANS LES REGLEMENTS DE COPROPRIETE DANS LE CADRE DE L'ADAPTATION SUIVANT LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014.....	32
III DEVELOPPEMENT D'UN LOGICIEL DE BASE DE DONNEES JURIDIQUES : UNE SOLUTION POUR FACILITER LES ADAPTATIONS	34
III.1 L'ABSENCE DE METHODE DE L'ADAPTATION ET DIFFICULTES A IDENTIFIER LES CLAUSES LITIGIEUSES	34
III.2 UN LOGICIEL DE DETECTION DES CLAUSES ILLICITES ET ILLEGALES	35
III.3 DES MISES A JOUR REGULIERES NECESSAIRES	36
III.4 LES LIMITES DU LOGICIEL ET L'ESSOR DES INTELLIGENCES ARTIFICIELLES.....	37
Conclusion.....	38
Bibliographie.....	40
Table des annexes	45
Annexes.....	46

Introduction

Le règlement de copropriété, en raison de sa date de mise en place parfois très ancienne, comporte souvent des dispositions contraires à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, compte-tenu de l'évolution de cette dernière, certaines clauses deviennent alors obsolètes et présentent des mises à jour nécessaires afin de suivre le droit positif.

Bien que la loi du 10 juillet 1965 soit toujours en vigueur, celle-ci a connu une quarantaine de mises à jour depuis son élaboration, et est encore aujourd'hui témoin de modifications régulières. En effet, les règlements les plus anciens, surtout ceux établis antérieurement à la loi du 10 juillet 1965, présentent un décalage important entre les clauses qu'ils contiennent et la législation en vigueur. De plus, le règlement devient parfois difficilement compréhensible pour les copropriétaires dû aux nombreux modificatifs qui viennent s'ajouter au règlement d'origine.

C'est pour cette raison que le législateur est intervenu afin de permettre aux copropriétaires de rendre conforme leur règlement de copropriété au droit positif. Le 13 décembre 2000, l'article 81 de la loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite loi SRU a inséré dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 l'article 49 offrant la possibilité pour les copropriétaires de voter, à la majorité simple de l'article 24³, lors d'une assemblée générale « *les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement* »⁴. Ce principe est aujourd'hui directement repris dans l'article 24-II. f de la loi du 10 juillet 1965, depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR.⁵

Avant de réaliser l'adaptation du règlement, le professionnel compétent (géomètre-expert, notaire, avocat, etc.) doit préalablement s'appuyer sur le règlement d'origine mais aussi sur tous les actes modificatifs et procès-verbaux d'assemblée générale⁶ qui retracent les événements de la vie de l'immeuble (mutations, servitudes, modificatifs...), indispensables pour la mise à jour. En effet, l'adaptation permet par ailleurs de rassembler au sein d'un document unique tous ces documents afin de clarifier le règlement et sa lisibilité. Ces actes sont rassemblés dans la fiche hypothécaire de la copropriété qui est publié au service de la publicité foncière. Ce service a été créé en 1955 et pose donc quelques difficultés pour les copropriétés très anciennes créées avant cette date, qui ne bénéficient alors pas de ce document.

³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 24.

⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 49 (abrogé).

⁵ V° Annexe n°2 : « *Compléments sur l'origine de l'adaptation des règlements de copropriété* ».

⁶ V° § I.2.2. *Procès-verbaux d'assemblée générale non publiés*.

L'adaptation aussi identifiée comme mise à jour, actualisation ou révision du règlement suivant la loi ALUR du 24 mars 2014 doit se distinguer de la mise en conformité suivant la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN. Cependant, l'adaptation et la mise en conformité sont complémentaires pour rendre un règlement conforme à la législation, et donc souvent réalisées en même temps afin de simplifier les procédures et conserver la lisibilité du règlement adapté en un seul document.

La mise en conformité ne concerne que l'ajout de certains points dans le règlement et ne porte en aucun cas sur les évolutions législatives, contrairement à l'adaptation. Elle a été rendue obligatoire dans les trois ans suivant le mois de novembre 2018. Cependant la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi « 3DS » est venue modifier les articles 206 et 209 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 concernant les délais prévus dans ceux-ci. En effet, l'article 89 de la loi 3DS distingue aujourd'hui les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure ou postérieure au 1^{er} juillet 2022, et supprime l'échéance de mise en conformité pour tous les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1^{er} juillet 2022. Cette mise en conformité impose la mention explicite, si le règlement ne mentionne pas, alors qu'existent : des parties communes spéciales⁷, des parties communes à jouissance privative⁸, des lots transitoires⁹.

Ainsi, la mise en conformité semble se restreindre qu'au simple ajout de la mention des parties communes spéciales et à jouissance privative, et des lots transitoires. Il est même préalablement exigé leur existence. Cependant il est précisé que les parties communes spéciales sont indissociablement associées à des charges communes spéciales¹⁰. Par conséquent, il convient de rester vigilant si le règlement prévoit déjà des charges communes spéciales sans qu'elles ne soient associées à des parties communes spéciales précisément définies. En effet, rien n'indique à la lecture de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, que s'il n'existe que des charges spéciales sans parties communes spéciales, la mise en conformité s'applique. La réciprocité de la disposition¹¹ n'a pas lieu d'être, puisque l'établissement de parties communes spéciales impliquerait un changement dans la propriété des copropriétaires.

⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-4.

⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-3.

⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1.

¹⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-2.

¹¹ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, « *Il n'existe pas de parties communes spéciales et le tribunal n'a pas le pouvoir d'en créer de toutes pièces [...], ce qui serait nécessaire compte tenu de l'interdépendance entre parties communes spéciales et répartition de charges spéciales* », 1651p., p.596

De surcroît, la loi explicite dans l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 que cette mention des parties communes spéciales (et à jouissance privative) doit être faite dans le règlement de copropriété lui-même. Cela suggère alors qu'une mention dans l'état descriptif de division ou dans tout autre document ne suffit pas. En effet, ceci s'explique par le fait que l'EDD¹² est un document technique non contractuel contrairement au règlement de copropriété qui constitue un contrat opposable à tous les copropriétaires, leurs locataires et les futurs acquéreurs. Comme constaté, la mise en conformité dispose d'un cadre beaucoup plus restrictif que l'adaptation du règlement. En effet, elle ne dépend en aucun cas de l'évolution législative et ne porte que sur l'ajout de certaines mentions, peu importe la date du règlement ou les autres clauses. Sa mise en œuvre paraît alors plus simple que celle de l'adaptation mais le préjudice pour les copropriétaires est sans aucun doute tout aussi important¹³, car il affecte directement la propriété des copropriétaires. Au même titre que l'adaptation suivant la législation, la mise en conformité doit être votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette condition de majorité est explicitée directement dans les articles 206 et 209 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Or, l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 étant d'ordre public¹⁴, ses dispositions doivent donc obligatoirement s'appliquer. Ainsi, ce n'est ni la mise en conformité ni l'adaptation qui est obligatoire directement, mais le fait de porter à l'ordre du jour de chaque assemblée générale, la décision de mettre à jour ou en conformité le règlement. Cela implique que la question de cette inscription à l'ordre du jour ne se limite pas aux assemblées générales annuelles, et concerne alors tout autant les assemblées générales extraordinaires.

De plus, il est important de noter également la distinction entre adaptation, mise en conformité et modification. Le champ d'application de l'adaptation se limite à la mise à jour du règlement afin de suivre les évolutions législatives et retirer les clauses réputées non écrites, mais ne peut en aucun cas inclure une modification de l'état descriptif de division ou de la destination de l'immeuble. En effet, ces derniers relèvent d'une modification et ne sont donc pas soumis aux mêmes règles de majorité. Cependant les copropriétaires peuvent approuver, à l'occasion d'une adaptation : un modificatif, la mise en conformité selon la loi ELAN du 23 novembre 2018, ou une amélioration du règlement en un seul ensemble, pour que celle-ci soit intégrée dans le nouveau règlement adapté.

¹² Abrév : *Etat descriptif de division*.

¹³ V° Annexe n°3 « Exemple d'un contentieux lié aux mentions d'un droit de jouissance privative, objet de la mise en conformité (loi ELAN du 23 novembre 2018) ».

¹⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 43.

Il est précisé que la publication¹⁵ de l'adaptation, lorsqu'elle n'est pas accompagnée d'autres modificatifs, est « *effectué au droit fixe* » et non au droit proportionnel à la valeur des biens¹⁶. Ceci incite les copropriétaires à réaliser cette mise à jour, en raison du faible coût qu'elle implique.

L'adaptation et la mise en conformité des règlements laissent en suspens de nombreuses questions. En effet, le syndic doit obligatoirement mettre à l'ordre du jour de chaque assemblée générale la question de la mise en conformité, mais quels sont les intérêts de procéder à cette mise à jour et cette mise en conformité pour les copropriétaires (I.) ? Après avoir démontré l'importance de ces deux procédés de mise aux normes du règlement de copropriété, il conviendrait de s'interroger sur le fonctionnement de l'adaptation et de la mise en conformité au sens juridique (II.), c'est-à-dire comment le rédacteur doit-il s'y prendre afin de régulariser le règlement, tant au niveau des évolutions législatives qu'au niveau de la mise en conformité visée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 ? Enfin, en raison de l'essor des intelligences artificielles et des logiciels de base de données, il serait intéressant d'identifier et mettre en place des méthodes de simplification des adaptations de règlements de copropriété (III.)

¹⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 24-II f.

¹⁶ ATIAS C. *Annale des Loyers, Guide la copropriété des immeubles bâtis*, Edilaix, 5^e ed., 2014, 1018p., § 954-2

I Les raisons d'adapter et de mettre en conformité le règlement de copropriété

Comme indiqué précédemment, les règlements de copropriété présentent bien souvent des clauses devenues contraires à la loi, à la suite entre autres, des évolutions législatives. Il est alors du devoir du syndic de proposer une mise à jour et une mise en conformité du règlement, au syndicat des copropriétaires. Cependant, il convient de s'interroger sur quelles sont les raisons pour lesquelles le syndic doit faire cette proposition au-delà de son obligation législative, et quels sont les risques s'il ne porte pas à l'ordre du jour cette proposition ? En l'attente de la décision de l'assemblée générale sur cette question de l'adaptation ou de la mise en conformité du règlement de copropriété ou en cas de refus de l'une ou l'autre de ces opérations, il semble important de se questionner sur certains points précis. En effet, comment le syndic doit-il gérer cette situation ? Plus concrètement, dans quels cas le syndic doit-il faire appliquer les stipulations du règlement plutôt que les dispositions de la loi ?

Dans un premier temps, il convient de réaliser un recensement des spécificités observées des différents règlements qui ont pu être étudiés (I.1.), puis de démontrer l'importance pour les copropriétaires de mettre aux normes des lois ALUR et ELAN leur règlement (I.2.). Ensuite, il convient d'identifier à qui incombe la responsabilité en cas de litige dû à un règlement obsolète (I.3.). Dans quels cas cette responsabilité incombe au syndic plutôt qu'au syndicat des copropriétaires. Enfin, il semble important, pour les copropriétaires, de comprendre les risques de conserver un règlement obsolète par rapport à la législation (I.4.).

I.1 Les disparités observées entre les documents de copropriété étudiés

Chaque règlement de copropriété a été rédigé en fonction de l'immeuble sur lequel il s'applique. Ces immeubles présentent chacun des caractéristiques qui lui sont propres : escaliers, cours, parkings, plusieurs bâtiments, etc. Dans le cas où ces éléments sont classés en parties communes, alors ils peuvent constituer des parties communes spéciales ou à jouissance privative aux seuls copropriétaires concernés. Cependant, il est courant d'observer dans les règlements de copropriété que ces éléments soient classés en parties communes générales à tous les copropriétaires. Or, la loi impose une répartition des charges en fonction de l'utilité objective des copropriétaires sur ces éléments¹⁷. Cependant, il convient de s'interroger sur le rôle mais surtout sur les limites qu'imposent la mise en conformité qui permet une régularisation concernant ces

¹⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 10.

éléments. Il est courant d'observer des règlements possédant des parties communes spéciales sans charges associées, ou à l'inverse, certains stipulant des charges spéciales sans parties communes spéciales associées, mais aussi d'autres contenant des parties communes spéciales dans un autre document que le règlement. Il est identifié alors les premières difficultés liées à la mise en conformité suivant la loi ELAN du 23 novembre 2018 du fait de la disparité des règlements de copropriété.

Les difficultés de la mise à jour du règlement quant à elles, proviennent en partie de l'ancienneté de celui-ci. Il serait alors intéressant d'étudier les divergences qu'il existe parmi les règlements en fonction de leur ancienneté.

I.1.1 Difficultés d'adaptation et de mise en conformité liées à l'ancienneté des règlements

D'une part, il semble important de s'intéresser au besoin et à l'intérêt de réaliser l'adaptation et la mise en conformité d'un règlement. En effet, que signifie juridiquement l'expression disposée par l'article 24-II f, concernant les adaptations : « *rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement* » ? Tout d'abord, cette disposition rappelle clairement que cette mise à jour ne concerne que les clauses affectées par les évolutions législatives en insistant sur le fait que l'adaptation n'est réservée qu'aux modifications postérieures à l'établissement du règlement¹⁸, et non aux clauses contraires à la loi indépendamment de leur version, ou celles non prévues par la législation au sens formel. Cette distinction est essentielle afin de traiter convenablement les clauses litigieuses. Ensuite, cette disposition insinue que les adaptations sont seulement réservées aux règlements dont les évolutions législatives ont rendu nécessaires cette mise à jour. Cela amène à se questionner sur la signification formelle de cette « nécessité ». Il est clairement admis que le règlement qui reprend directement les textes de loi qui ont subi des modifications¹⁹ est concerné par la nécessité de cette adaptation. Il peut être probable qu'il en serait de même pour les règlements indiquant les décisions prises des articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui seraient incomplètes, ou encore tout autre liste ayant subi les évolutions législatives, comme celle présentant les pouvoirs du syndic, par exemple. Il apparaît clairement que les règlements les plus anciens seront les plus affectés, car la législation sur laquelle ils se fondent aura subi de nombreuses modifications, d'autant plus pour les règlements antérieurs à la loi du 10 juillet 1965. C'est pour cette raison qu'il convient d'identifier les difficultés que soulèvent la mise à jour ou la mise en

¹⁸ ATIAS C. *Annale des Loyers, Guide la copropriété des immeubles bâtis*, Edilalix, 5^e ed., 2014, 1018p, § 954-4, « *Elles ne peuvent prendre en considération que les réformes intervenues après l'établissement du règlement* ».

¹⁹ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., p.384

conformité des règlements et de proposer une distinction des règlements selon leur date d'établissement.

I.1.1.1 Les règlements antérieurs à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Ces règlements sont sans aucun doute obsolètes, étant donné qu'ils sont, par définition, régis par la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, loi aujourd'hui abrogée et remplacée par la loi du 10 juillet 1965, principale loi régissant la copropriété aujourd'hui. Ces règlements contiennent alors obligatoirement des clauses litigieuses, mais également des manques sur des éléments pourtant indispensables, tels que des parties communes spéciales non associées à des charges communes spéciales²⁰, des règles de majorité ayant subi des modifications législatives, ou encore une répartition de charges non conforme²¹. Certaines lacunes de ces règlements peuvent être résolues en partie, par une simple mise en conformité (loi ELAN du 23 novembre 2018) votée à la majorité simple de l'article 24, qui assure une sécurité juridique pour les copropriétaires concernant leurs parties communes spéciales, à jouissance privative ou les lots transitoires.

En revanche, les règlements régis par la loi du 28 juin 1938 qui n'ont pas été mis à jour depuis leur élaboration présentent pour beaucoup, des difficultés supplémentaires dans le cadre de leur adaptation. En effet, les règlements antérieurs à 1955 n'ont pas été publiés au service de la publicité foncière, puisque celui-ci a été créé cette même année. Certains de ces règlements sont par conséquent, parfois inaccessibles ou perdus. De la même manière, les modificatifs de ces règlements établis antérieurement à la mise en place du service de la publicité foncière, n'ont pas pu être répertoriés dans la fiche hypothécaire de l'immeuble, ce qui complexifie davantage l'adaptation du règlement auquel ils se rapportent. Enfin, la dernière problématique qui peut être relevée est, qu'étant donné la date très ancienne de ces règlements, la lisibilité du règlement, de certains passages ou même des actes modificatifs est parfois délicate voire impossible (passages effacés, écriture manuscrite...). Il convient alors pour ces copropriétaires de réaliser une adaptation de leur règlement afin de disposer d'un document lisible et clair.

I.1.1.2 Les difficultés d'adaptation des règlements anciens : années 1965 à 2000

Ces règlements sont régis par les premières versions de la loi du 10 juillet 1965, il est, par conséquent, fortement probable, que des clauses contenues dans ces règlements soient

²⁰ *Objet de la mise en conformité suivant la loi ELAN du 23 novembre 2018.*

²¹ *Répartition de charges qui ne respecterait pas l'utilité objective ou la valeur relative des parties privatives d'un lot, loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 10.*

obsolètes dues aux évolutions importantes, notamment les règles de majorité par exemple, que la loi a pu subir depuis une quarantaine d'années.

De la même manière que les règlements antérieurs à 1965, ceux-ci sont anciens et sont susceptibles de contenir des passages du règlement, ou des modificatifs illisibles. Ce problème présente un impact d'autant plus lourd lorsqu'un modificatif concerne un changement dans la désignation des lots, ou dans la répartition des charges. Cependant, ces règlements, leurs modificatifs et les procès-verbaux d'assemblée générale sont censés être tous répertoriés au service de la publicité foncière, lorsqu'ils y ont été publiés. Ceci permet d'assurer au rédacteur de l'adaptation de disposer de tous les documents nécessaires préalables. Néanmoins, certaines décisions d'assemblée générale sont validées mais ne sont jamais publiées au service de la publicité foncière et sont alors source de difficulté pour le rédacteur. L'adaptation peut alors permettre aux copropriétaires de mettre aux normes leur règlement avec les décisions votées mais non publiées.

Ainsi, les copropriétaires doivent décider lors des assemblées générales annuelles ou extraordinaires de voter la révision et la mise en conformité de leur règlement dès lors qu'elles ont été jugées nécessaires. Cependant, en raison du coût que cela engendre, ou de l'incertitude des conséquences qu'une adaptation du règlement pourrait avoir sur les droits et les obligations des copropriétaires, certains syndicats de copropriétaires déclinent ces propositions. Mais dans ce cas, à qui incombe la responsabilité en cas de refus, ou même plus généralement d'absence de mise à jour ou de mise en conformité (I.3.) ?

Pour conclure, il est difficile d'effectuer un recensement exhaustif des difficultés liées à l'ancienneté des règlements de copropriété. Au-delà de l'aspect juridique, on constate²² que la forme du règlement présente tout autant de préoccupations, comme l'illisibilité du document, avant même d'envisager une adaptation et une mise en conformité. De plus, l'ancienneté des règlements de copropriété n'est pas la seule source de difficulté concernant le contenu même du règlement. En effet, d'autres clauses présentes dans le règlement ne sont pas issues de la législation, mais sont contraires à la loi indépendamment des évolutions législatives. Ces clauses déjà contraires à la loi à l'établissement du règlement, sont pourtant illicites. Par conséquent, ni l'adaptation ni la mise en conformité ne permet la régularisation de ces clauses.

²² V° § I.1.1. *Difficultés d'adaptation et de mise en conformité liées à l'ancienneté des règlements.*

I.2 L'adaptation du règlement : une solution à ces difficultés

Il est courant que les règlements les plus anciens, bien qu'ils soient conservés au service des hypothèques, contiennent des pages ou des passages illisibles et inexploitables. Cependant, certaines de ces parties illisibles contiennent des éléments essentiels au fonctionnement de la copropriété tels que la répartition des charges ou celle des tantièmes de propriété commune. Il est alors grandement recommandé aux copropriétaires de mettre à jour leur règlement ne serait-ce que pour disposer d'un document exploitable. Cependant, l'absence de lisibilité de l'acte pose également un problème pour le rédacteur, car l'adaptation et la mise en conformité doivent reprendre, lorsqu'ils doivent être conservés, les clauses du règlement d'origine et les modificatifs de celui-ci. Lorsque ceux-ci sont illisibles, le rédacteur est alors dans l'incapacité de recopier ces clauses. Il paraît essentiel d'étudier les solutions qui peuvent être envisagées pour le professionnel chargé de réaliser l'adaptation ou la mise en conformité du règlement, dans le cas d'un règlement illisible (II.2.1).

De surcroît, le règlement de copropriété et l'ensemble des actes qui l'a modifié sont normalement publiés au service de la publicité foncière. Néanmoins, il est constaté que certains d'entre eux ont été approuvés lors d'une assemblée générale, mais sans jamais être publiés par la suite. Par conséquent, ces documents sont une source de contentieux inévitable. Il convient d'étudier le sort de ces procès-verbaux non publiés dans le cadre de l'adaptation et comment le rédacteur doit traiter ces actes pour être conforme à la législation (II.2.2).

I.2.1 Le règlement ou les modificatifs sont illisibles

D'une part, certains règlements peuvent être illisibles dans leur totalité dû à leur ancienneté. Ils peuvent également être perdus dû à une mauvaise gestion au moment de la succession des syndics de l'immeuble, tout en étant illisibles également à la publicité foncière. Ceci pose une problématique centrale pour les copropriétaires qui ne possèdent plus le règlement de leur copropriété mais aussi lors de la mise à jour ou de la mise en conformité. Cependant, dans un tel cas, il est indispensable d'effectuer des recherches avancées pour essayer de trouver un règlement lisible et exploitable de cette copropriété. En effet, le notaire qui a déposé au rang des minutes l'acte au moment de son établissement, peut probablement encore disposer dans ses archives d'une version lisible de ce règlement. Cependant, si aucune de ces solutions n'aboutit, ni la législation ni la jurisprudence n'apportent une réponse à cette situation.

Néanmoins, selon l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, il est indispensable de posséder un règlement de copropriété pour régir les droits et les obligations des copropriétaires ainsi que

l'administration de l'immeuble. Dans le cas où celui-ci serait illisible dans sa totalité, cela peut sans doute, sans remettre en cause ni son existence ni le statut de la copropriété²³, porter préjudice aux copropriétaires. Il serait alors approprié de mettre à l'ordre du jour lors d'une assemblée générale, l'élaboration d'un nouveau règlement de copropriété en prenant en compte tous les éléments connus du fonctionnement actuel de l'immeuble comme la répartition des charges, mais aussi les mœurs et les coutumes des copropriétaires concernant l'administration de l'immeuble.

D'autre part, il peut également arriver que seuls des passages du règlement de copropriété ou seuls certains modificatifs soient illisibles. Au premier abord, cela peut paraître moins problématique que le cas visé ci-dessus, cependant, il convient tout autant pour les copropriétaires de voter une adaptation afin de disposer avant tout, d'un règlement entier et exploitable. Le préjudice est à nuancer en fonction des actes ou des passages qui sont illisibles. En effet, les clauses du règlement, suivant leur nature juridique, auront une importance plus ou moins impactante. Par exemple, si une clause d'ordre public est illisible, celle-ci sera remplacée sans difficulté, car en raison de son caractère impératif, elle s'applique peu importe la copropriété sur laquelle le règlement s'adresse. Cependant, si la répartition des charges ou des tantièmes de copropriété est illisible, cela porte alors préjudice pour les copropriétaires, en raison de son caractère propre à la copropriété auquel elle s'applique. En effet, chaque immeuble dispose de sa propre clé de répartition de charges ou de tantièmes, en fonction du nombre de lots et de leur consistance.

Enfin, en raison des nombreux modificatifs qui s'accumulent, il peut être rapidement perçu une problématique de forme au-delà du contenu même du règlement, vis-à-vis de l'illisibilité des documents. Cette situation n'est pas moins litigieuse²⁴, et l'adaptation du règlement permet, en rassemblant les textes en un seul document, de solutionner ce problème.

I.2.2 Procès-verbaux d'assemblée générale non publiés

L'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le « *règlement de copropriété et tous ses modificatifs ne sont opposables qu'à partir de leur publication au fichier immobilier* ». Par conséquent, un modificatif est applicable dès lors qu'il a été voté dans les conditions nécessaires, le seul défaut pouvant être retenu est alors l'inopposabilité de l'acte. Par définition juridique, l'inopposabilité de l'acte implique que seules les parties contractantes, en l'occurrence les copropriétaires ayant adhéré aux obligations de l'acte, doivent respecter cet acte. Les tiers

²³ Cass. 3^{ème} civ., 18 sept. 2012, n° 11-10.826.

²⁴ CA Pau, ch. 1, 28 juin 2022, n° 21-02765.

peuvent alors légitimement l'ignorer²⁵. Ceci est confirmé par l'article 4 du décret du 17 mars 1967 qui ajoute le fait que le règlement, les modificatifs et les décisions d'assemblée générale approuvés sont tout de même opposables à toute personne ayant adhéré aux obligations de l'acte de manière explicite « *ou qu'il en a eu préalablement connaissance* »²⁶. Il est important de préciser que le vendeur doit remettre à l'acquéreur du lot, « *le règlement de copropriété dont l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés* »²⁷. Rien ne semble indiquer l'obligation de fournir les actes non publiés aux nouveaux acquéreurs, ce qui implique que l'opposabilité de l'acte aux copropriétaires ayant acquis un lot postérieurement à l'approbation de l'acte non publié n'est pas systématique et dépend des actes transmis par le vendeur. Il est évidemment recommandé aux copropriétaires de communiquer à leurs futurs acquéreurs toutes les décisions votées mais non publiées pour éviter tous contentieux.

Ainsi, lors de la mise à jour du règlement suivant la législation, « *il est nécessaire de confirmer la décision en assemblée générale* »²⁸. Celle-ci peut porter sur n'importe quelle modification, y compris une répartition de charges ou une modification des tantièmes de copropriété²⁹. Laisser non publié un acte, portant sur une telle décision, serait donc une source de contentieux quasi-certaine, notamment au moment de la vente d'un lot. Il est donc préconisé au syndicat des copropriétaires de régulariser cette situation « *en confirmant la décision lors d'une assemblée générale, à la majorité requise, qui pourra être a minima à l'article 26 de la loi du 10 juillet, s'il s'agit de créer des parties communes à jouissance privative* »³⁰, » sous peine d'engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires en cas de litiges, notamment dus à un abus de majorité³¹. Cependant, il serait intéressant de s'interroger sur la signification de « *confirmer la décision* »³², celle-ci semble suggérer de réitérer un vote à la majorité requise comme lors de la première approbation. Mais dans ce cas, si le syndicat des copropriétaires décide lors de cette « *confirmation* » de décliner cette décision, l'acte est-il frappé d'inexistence ? Aucune loi ni jurisprudence ne régit de réponse immédiate à cette situation. Il paraît cohérent

²⁵ GUINCHARD S., DEBARD T., Lexique des termes juridiques 2020-2021, Ed. DALLOZ 2020, 1119p., spéc. p.570

²⁶ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, art. 4.

²⁷ Service Public, *Vente d'un logement en copropriété*, [en ligne], disponible sur service-public.fr, (consulté le 19 avril 2023).

²⁸ Préconisation du GRECCO n°13, *La mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes à jouissance privative*, [en ligne], publié le 16 septembre 2021, 8p., p.4-5, disponible sur : Daloz-Actualite.fr, (consulté le 19 avril 2023).

²⁹ HACQUART J., IRC, « L'opposabilité du modificatif du règlement de copropriété non publié », *Le règlement de copropriété dans tous ses états*, [en ligne], publié en novembre 2021, n°673, 60p., disponible sur : issuu.com (consulté le 19 avril 2023).

³⁰ Préconisation du GRECCO n°13, *op. cit.*

³¹ *Ibid.*

³² V° § I.2.2. *Procès-verbaux d'assemblée générale non publiés.*

qu'après refus de cette stipulation, celle-ci soit réputée non écrite et que la mise en conformité ou l'adaptation en fasse abstraction.

Pour conclure, il est opportun d'apporter une précision. Seules les décisions prises en assemblée générale peuvent être concernées par cette demande de confirmation de la part des copropriétaires. En effet, « *une autorisation écrite donnée en dehors de l'assemblée, même si elle émane de la totalité des copropriétaires n'a pas valeur de décision d'assemblée générale*³³ ». Cette précision implique qu'un acte approuvé hors d'une assemblée générale ne peut constituer un modificatif du règlement, car il ne présente aucune valeur juridique³⁴. Dans un tel cas de figure, il peut être préconisé aux copropriétaires d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale le vote de la décision, pour intégrer ce modificatif, par la suite dans le règlement de copropriété adapté.

I.3 La responsabilité en cas d'absence de mise à jour ou de mise en conformité

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018 puis la loi 3DS du 21 février 2022, la mise en conformité doit obligatoirement être mis à l'ordre du jour de chaque assemblée générale dès lors qu'elle est nécessaire au regard de la loi. De plus, il est important de préciser que la décision de l'adaptation (loi ALUR du 24 mars 2014) du règlement de copropriété ne peut émaner que du syndicat des copropriétaires, en effet, le juge ne peut exiger au syndicat, de procéder à la mise à jour du règlement, même si celle-ci s'avère nécessaire³⁵. Aucun texte n'indique s'il en est de même vis-à-vis de la mise en conformité (loi ELAN du 23 novembre 2018), mais il semble cohérent, au vu de la disposition analogue, que le juge ne puisse pas non plus exiger la mise en conformité du règlement. Jusqu'ici, rien ne contraint les copropriétaires à approuver ces décisions. Il convient de se demander, dans le cas où le syndicat des copropriétaires refuse l'adaptation ou la mise en conformité, à qui incombe la responsabilité en cas de litige ? Ou à l'inverse si le syndic ne porte pas à l'ordre du jour de l'assemblée générale, la mise à jour ou la mise en conformité, quels risques existent-ils ? De plus, dans le cas où les copropriétaires ont approuvé la décision de l'adaptation et de la mise en conformité, quels recours ont-ils en cas de

³³ HACQUART J., IRC, *op. cit.*

³⁴ Cas particulier pour les copropriétés à 2 personnes : TRONCHE G., « *La mise en place et la gestion des copropriétés à deux dans les dernières réformes de la copropriété* », TFE Ingénieur ESGT, 2021, 69 p., spéc. p. 18, « *Toutes ces décisions, votées lors d'une consultation écrite ou d'une réunion, permettent d'éviter une organisation lourde, longue et plus chère qu'une assemblée générale aurait nécessitée en application des règles classiques* ».

³⁵ CA Paris, Pôle 4 - ch. 2, 16 janv. 2013, n° 11-12284.

litige sur la nouvelle version du règlement ? Enfin, en attendant l'approbation d'une mise en conformité et de l'adaptation, quels sont les risques de disposer d'un règlement obsolète et non conforme à la législation ?

I.3.1 La responsabilité du syndic en cas de manquement à son obligation de conseil

Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. Il gère le budget et l'administration de l'immeuble et est soumis à toutes les obligations prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. De plus, l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965 rappelle que le syndic doit lui-même proposer la mise à jour du règlement de copropriété, en effet, il s'agit d'une des rares décisions qui ne peut pas faire l'objet d'une délégation de pouvoirs du syndic.

Le syndic a une obligation de conseil³⁶ vis-à-vis du syndicat des copropriétaires. Il doit informer les copropriétaires de la nécessité de réaliser l'adaptation ou la mise en conformité du règlement de copropriété³⁷, tant qu'elle n'a pas été approuvée par le syndicat. S'il n'indique pas au syndicat des copropriétaires la nécessité de cette mise à jour, ou de cette mise en conformité du règlement, le syndic engagerait sa responsabilité au motif de son manquement d'obligation de conseil. De plus, si le syndic décide de réaliser de son propre accord une décision sans l'accord des copropriétaires, cela constituerait un abus de pouvoir³⁸, et sa responsabilité pourrait être engagée. Ainsi, l'adaptation et la mise en conformité constituent juridiquement des décisions nécessitant l'accord des copropriétaires³⁹, par conséquent le syndic engagerait sa responsabilité dans un tel cas de figure.

Il convient tout de même de distinguer le cas où le syndic est professionnel ou bénévole non professionnel. En effet, en cas de litige, le syndic professionnel aura sa responsabilité plus sérieusement impactée⁴⁰. En effet, contrairement à un syndic bénévole, le syndic professionnel doit disposer d'une responsabilité civile professionnelle qui peut être engagée en cas de manquement à son obligation de conseil. Le syndicat des copropriétaires ou de manière générale, tout copropriétaire peut faire engager la responsabilité du syndic, d'autant plus dans le cas où un préjudice serait subi par un des copropriétaires⁴¹.

³⁶ *Le syndic a l'obligation d'informer et d'attirer l'attention du syndicat des copropriétaires sur les opérations nécessaires pour l'intérêt de l'immeuble.*

³⁷ V° § I.1.1. *Difficultés d'adaptation et de mise en conformité liées à l'ancienneté des règlements.*

³⁸ Cass. 3^{ème} civ. 22 mars 2018, n°17-10.053.

³⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 24f et loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 209.

⁴⁰ DRAY J., LegaVox, *La responsabilité du syndic envers le syndicat*, [en ligne], publié le 30 octobre 2013, disponible sur legavox.fr, (consulté le 1^{er} mars 2023).

⁴¹ V° § I.4. *Les risques et sanctions de conserver un règlement obsolète.*

Pour conclure, le syndic peut tout de même se voir décharger de sa responsabilité en cas de manquement à son obligation de conseil, mais uniquement dans le cas où le syndicat des copropriétaires a décidé de lui donner quitus. La jurisprudence n'explique pas cette issue dans le cadre des adaptations, mais on note que même lors d'un abus de pouvoirs de la part du syndic⁴², sa responsabilité n'est pas engagée. On peut en déduire par analogie, que cette jurisprudence s'applique aussi dans le cas des mises à jour ou des mises en conformité. Par conséquent, il s'agirait du seul cas où le syndic ne serait pas tenu responsable s'il ne porte pas à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle ou extraordinaire, la proposition de mise à jour et mise en conformité du règlement (dès lors qu'elles ont été jugées nécessaires⁴³).

I.3.2 La responsabilité du syndicat des copropriétaires en cas de refus de mise à jour ou de mise en conformité

Les articles 206 et 209 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 imposent au syndicat des copropriétaires de voter à chaque assemblée générale, annuelle ou extraordinaire, la décision de mettre en conformité leur règlement⁴⁴. De plus, l'article 24.f de la loi du 10 juillet 1965 dispose des mêmes règles de majorité de vote concernant l'adaptation du règlement de copropriété. A la lecture de ces articles, il vient l'interrogation quant à la responsabilité du syndicat des copropriétaires, si celui-ci décline, à chaque assemblée, la mise à jour ou la mise en conformité du règlement ?

En supposant que le syndic ait indiqué au syndicat des copropriétaires la nécessité de mettre à l'ordre du jour l'adaptation ou la mise en conformité du règlement de copropriété, et que celui-ci refuse, le syndic ne pourra pas être tenu responsable en cas de préjudice subi par un copropriétaire étant donné que son obligation de conseil a été respectée. En aucun cas la législation ne contraint les copropriétaires à approuver ni la décision de la mise en conformité ni l'adaptation du règlement de copropriété. Mais, le syndicat des copropriétaires qui refuserait la mise en conformité ou la mise à jour, sans raison valable, serait tenu responsable en cas de litige dû à l'absence de l'une ou l'autre des opérations⁴⁵. En effet, le syndicat des copropriétaires dispose de la personnalité morale et peut donc être tenu responsable juridiquement. Au-delà du

⁴² Cass. 3^{ème} civ. 27 mars 2012, n°11-11.113.

⁴³ V° § I.1.1. *Difficultés d'adaptation et de mise en conformité liées à l'ancienneté des règlements.*

⁴⁴ La loi 3DS du 21 févr. 2022 a mis fin à l'impératif de réaliser cette mise en conformité dans le délai des trois années suivant la promulgation de la loi ELAN du 23 nov. 2018, ce qui a donc, par la même occasion, laissé les copropriétaires libres d'approuver cette décision quand ils le « souhaitent », au même titre que l'adaptation (loi ALUR).

⁴⁵ GUEGUAN-GELINET L., Guégan-Gélinet Avocats, *Obligation de mise en conformité du règlement de copropriété : Quelles modalités ? Quelles sanctions ?*, [en ligne], publié en mars 2021, disponible sur www.guegan-avocat-immobilier.com, (consulté le 17 avril 2023).

fait que sa responsabilité puisse être engagée, le syndicat des copropriétaires a tout intérêt à approuver cette décision étant donné que le préjudice subi serait à la charge des copropriétaires le composant, c'est-à-dire plus particulièrement aux copropriétaires concernés par l'objet de la mise en conformité⁴⁶. En effet, même si la loi dispose que l'absence de mention concernant les lots transitoires et les parties communes spéciales et à jouissance privative est sans conséquence sur leur existence⁴⁷, cela assure tout de même une sécurité juridique aux copropriétaires de disposer d'un règlement conforme à la loi ELAN du 23 novembre 2018. En cas de vente d'un lot d'une copropriété disposant d'un règlement non conforme, ces droits de jouissance privative ou le lot transitoire se retrouveraient sûrement fragilisés⁴⁸.

I.3.3 La responsabilité du rédacteur d'avoir dépassé le cadre juridique de l'adaptation

Le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis rappelle que le règlement de copropriété doit être rédigé « *de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties*⁴⁹ ». Ainsi, si les clauses du règlement qui ont créé un contentieux nécessitaient une interprétation car elles portaient à confusion, alors la responsabilité du rédacteur peut être engagée⁵⁰. Par conséquent, il apparaît clairement que si la mise en conformité ou la mise à jour réalisée comporte des clauses nouvellement rédigées qui engendrent des contentieux dus à une confusion, alors cela pourrait probablement amener à cette même issue, c'est-à-dire que la responsabilité incomberait à son rédacteur. Néanmoins, ce cas de figure semble rare, étant donné que l'un des objectifs même de l'adaptation réside dans la clarification des clauses ambiguës et pouvant porter à confusion.

Pour conclure, il peut aussi être envisagé le cas d'une faute professionnelle de la part du rédacteur, comme dans le cas du retrait d'une clause illicite⁵¹, lors de l'adaptation, sans le consentement des copropriétaires. Dans ce cas, la responsabilité du professionnel pourrait être engagée. En revanche, il est du devoir du rédacteur d'attirer l'attention sur ces clauses illicites, et d'en proposer leur retrait lors d'un vote en assemblée générale. Cependant, l'approbation du

⁴⁶ *L'objet de la mise en conformité étant la mention des lots transitoires et des parties communes spéciales et à jouissance privative dans le règlement de copropriété.*

⁴⁷ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 206 et art. 209.

⁴⁸ GUEGUAN-GELINET L., Guégan-Gélinet Avocats, *La mise en conformité des règlements de copropriété avec les dispositions de la loi ELAN s'avère plus que jamais nécessaire en 2022*, [en ligne], publié en mars 2021, disponible sur www.guegan-avocat-immobilier.com, (consulté le 29 mars 2023).

⁴⁹ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, art. 3.

⁵⁰ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., p.625

⁵¹ V° § II.1. *La conservation des clauses illicites et la suppression des clauses illégales et obsolètes dans le cadre de l'adaptation du règlement.*

retrait de cette clause ne relève que du pouvoir des copropriétaires, et il peut être possible que cette suppression soit refusée.

I.4 Les risques et sanctions de conserver un règlement obsolète

Initialement, les articles 206 et 209 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 laissaient dans l'incertitude les copropriétaires vis-à-vis des conséquences que pouvait avoir la non mise en conformité du règlement. Cela pouvait même laisser croire à une éventuelle disparition du droit à construire du lot transitoire, du droit de jouissance privative ou des parties communes spéciales, si la mise en conformité n'était pas réalisée dans le délai initialement fixé des trois années suivant la promulgation de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cette situation a été clarifiée par la loi 3DS du 21 février 2022 qui, d'une part, supprime ce délai des trois années et rend pérenne la décision de réaliser la mise en conformité, et d'autre part, explicite clairement que l'absence de la mention des parties communes spéciales ou à jouissance privative ou celle relatif au lot transitoire, est sans conséquence sur l'existence du lot ou de la partie commune spéciale ou à jouissance privative concernée⁵². Par conséquent, il apparaît clairement que la législation présente une volonté de défendre les intérêts des copropriétaires même en l'absence de mise en conformité. Les risques quant à une éventuelle perte de droit à construire ou de jouissance, notamment à la suite de la vente d'un lot, due à la non mise en conformité semblent s'amoinrir pour les copropriétaires. Néanmoins, l'absence de ces mentions constituent tout de même une situation litigieuse, par exemple lors de l'utilisation d'une partie commune à jouissance privative qui n'est pas définie, cela pourrait constituer un usage illégal de cette partie pour le copropriétaire⁵³. Cependant, l'absence d'une telle mention semble tout de même engendrer une « *perte de chance de vendre un bien ou de réaliser certaines opérations* »⁵⁴, en raison du besoin de mise en conformité du règlement et du coût que cette procédure implique, notamment pour les plus petites copropriétés. Depuis cette même loi, en revanche, la responsabilité des copropriétaires en cas de contentieux lié à cette non mise en conformité perdure toujours⁵⁵.

De surcroît, la loi ne prévoit aucune sanction à la conservation d'un règlement obsolète, hormis les risques de fragiliser les droits des copropriétaires, et d'engager la responsabilité du

⁵² Loi n°2022-217 du 21 février 2022, art. 89.

⁵³ DAHAN I., Mon Immeuble, *Règlement de copropriété, la mise en conformité exigée par la loi ELAN*, [en ligne], publié le 7 nov. 2021, disponible sur monimmeuble.com, (consulté le 29 mars 2023).

⁵⁴ Préconisation du GRECCO n°13, *La mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes à jouissance privative*, [en ligne], publié le 16 septembre 2021, disponible sur : Dalloz-Actualite.fr, 8p., p.7, (consulté le 29 mars 2023).

⁵⁵ V° § I.3.2 : *La responsabilité du syndicat des copropriétaires en cas de refus de mise à jour ou de mise en conformité.*

syndic⁵⁶ ou du syndicat des copropriétaires. En effet, il convient de rappeler qu'une clause, même illicite, reste applicable jusqu'à ce que son retrait en assemblée générale ait été décidée. Ainsi, en l'absence de mise à jour du règlement, certaines clauses vont restreindre et empêcher certaines décisions de pouvoir être prises. C'est le cas notamment pour les règles de majorité qui ont subi des évolutions législatives, notamment la double majorité qui est passée de trois-quarts des voix à deux tiers. Jean-Marc ROUX (2023) mentionne alors que la mise à jour du règlement permet de corriger la majorité nécessaire⁵⁷, conformément à la législation en vigueur. Cette affirmation semble étonnante au vu de la rédaction de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, qui répute non écrites les stipulations contraires aux articles d'ordre public, dont fait partie les règles de majorité. L'interprétation de cet article 43 demeure incertaine, pourtant celui-ci présente un impact non négligeable, quant aux clauses applicables des règlements de copropriété. Notamment pour les syndicats qui doivent savoir si les règles de majorité obsolètes des règlements prévalent sur les règles de majorité en vigueur dans la loi par exemple. Les positions prétoriennes sur ce sujet s'opposent suivant les sources juridiques étudiées, mais il paraît plus cohérent de considérer tous les articles d'ordre public présentés dans l'article 43 susvisé comme prévalent systématiquement sur les clauses obsolètes du règlement.

Pour conclure, la mise à jour d'un règlement de copropriété pose un dernier questionnement. En raison des évolutions législatives permanentes la version conforme et à jour du règlement n'est que temporaire. Par conséquent, des actualisations régulières semblent nécessaires afin de toujours disposer d'un règlement conforme au droit positif. De ce fait, l'ancien député Jean-François PARIGI préconisait l'adaptation des règlements de copropriété à la législation en vigueur sur une « *période vicennale*⁵⁸ », afin de limiter le nombre de clauses obsolètes. Cependant, cette solution est une nouvelle source de difficultés notamment pour les petites copropriétés disposant de moyens moindres, ce qui viendrait augmenter considérablement les charges, pour leurs copropriétaires.

⁵⁶ CA Fort-de-France – ch. civ., 16 mai 2023, n° 22-00246

⁵⁷ ROUX J.-M., IRC, *Cherchez l'erreur : extrait d'un règlement de copropriété*, [en ligne], publié le 20 juin 2023, disponible sur : informationsrapidesdelacopropriete.fr (consulté le 4 juil. 2023).

⁵⁸ ASSEMBLEE NATIONALE, 15^{ème} législature, JO, n°29, publié le 20 juillet 2021, Question écrite n° 32889 de M. PARIGI J.-F., p.5849

II Le fonctionnement et les limites de l'adaptation et de la mise en conformité du règlement de copropriété

L'adaptation suivant la loi ALUR du 24 mars 2014 et la mise en conformité suivant la loi ELAN du 23 novembre 2018 d'un règlement de copropriété sont souvent réalisées simultanément, à la demande des copropriétaires, afin de conserver un document unique à jour et conforme aux dispositions législatives de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de la loi ELAN du 23 novembre 2018. En effet, lors de la mise à jour, l'ensemble des modificatifs, les clauses mises à jour et les parties du règlement ayant subi la mise en conformité sont conciliés dans un même règlement adapté. Ainsi, il apparaît plus avantageux de réaliser la mise en conformité et les modificatifs éventuels en même temps que l'adaptation, lors d'un « *vote global*⁵⁹ », afin de ne pas surcharger à nouveau le règlement mis à jour avec des actes supplémentaires, et ainsi en conserver sa bonne lisibilité. D'autre part, l'une ou l'autre de ces opérations implique au rédacteur de recopier intégralement le règlement⁶⁰. Par conséquent, cette tâche étant très chronophage pour le rédacteur, celui-ci bénéficie donc d'un allègement du temps de travail pour l'une ou l'autre tâche lorsque le règlement est déjà recopié. Ensuite, le procédé de l'adaptation d'un règlement de copropriété est très encadré par la loi, mais est en revanche peu explicité dans les textes de droit. De plus, la limite entre adaptation, mise en conformité et modificatif est parfois ambigu à la simple lecture de la loi. Pourtant cette distinction est primordiale afin que le rédacteur ne soit pas en dehors du cadre de la législation. Il est par conséquent, indispensable de pouvoir distinguer le champ d'application de l'adaptation et de la mise en conformité afin d'identifier les limites juridiques de ces procédés et de ne pas créer de contentieux. En effet, l'adaptation implique de remplacer certaines clauses, mais le remplacement ou la suppression d'une clause ne fait-il pas parfois l'objet d'un modificatif et non celui d'une simple mise à jour ? Du point de vue du rédacteur, quelles sont les clauses qui peuvent être retirées sans risque d'engager sa responsabilité ?

II.1 La conservation des clauses illicites et la suppression des clauses illégales et obsolètes dans le cadre de l'adaptation du règlement

Le règlement de copropriété comporte un ensemble de clauses régissant l'administration et le bon fonctionnement de l'immeuble. Celles-ci permettent aux copropriétaires de connaître

⁵⁹ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., p.385

⁶⁰ *Les règlements devant être mis à jour ou mis en conformité sont souvent anciens et dactylographiés ou écrits à la main, d'où la nécessité de les recopier en écriture numérique.*

leurs droits et obligations au sein de la copropriété. Ces clauses proviennent d'articles de loi, ou de certaines jurisprudences, qui sont, elles, susceptibles d'évolution. Ainsi, certaines dispositions du règlement deviennent, à la suite de mises à jour législatives, contraires à la loi.

De plus, l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 reste très général quant aux clauses pouvant figurer dans un règlement de copropriété, en disposant simplement que celui-ci « *ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble* »⁶¹. De surcroît, le règlement de copropriété dû à son ancienneté, peut comporter différentes clauses pouvant porter préjudice aux copropriétaires. On retrouve différents types de clauses qu'il est important de différencier, car selon leur nature, certaines clauses devront être conservées et d'autres seront supprimées. Selon l'article 24-II.f, l'adaptation ne permet que la simple mise à jour des clauses devenues contraires à la loi, à la suite des évolutions législatives. Il convient de souligner que les clauses visées par cet article étaient légales au moment de l'établissement du règlement. On utilisera le terme de « *clause illégale* » pour définir les clauses légales, devenues contraires à la loi par les évolutions législatives. Ensuite, certaines clauses étaient déjà contraires à la loi au moment de l'établissement du règlement, ou sont contraires aux bonnes mœurs. Ces clauses seront désignées comme « *clauses illicites* ». Enfin, certaines clauses n'ont plus lieu d'exister dans le règlement, au vu de l'évolution de la situation de l'immeuble. Elles seront définies comme étant des « *clauses obsolètes* ». Ces termes ne relèvent pas d'une définition juridique reconnue en droit de la copropriété, mais la distinction entre ces clauses reste primordiale.

II.1.1 La conservation paradoxale des clauses « illicites »

Les clauses illicites ont été définies comme étant déjà contraires à la législation au moment de l'établissement du règlement, elles peuvent être également contraires « *à l'ordre public ou aux bonnes mœurs*⁶² ». La Cour de Cassation précise que ces clauses continuent de s'appliquer tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par une décision de justice⁶³. Elle insiste sur ce fait, en affirmant une seconde fois, sa position dans un arrêt du 28 avril 2011, dans le cas d'une clause stipulant que les scrutateurs étaient choisis parmi les membres possédant le plus grand nombre de quote-part de copropriété⁶⁴. Cette clause bien que manifestement illicite,

⁶¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 8, al. 2.

⁶² GUINCHARD S., DEBARD T., *Lexique des termes juridiques 2020-2021*, Ed. DALLOZ 2020, 1119p., spéc. p.542

⁶³ Cass. 3^{ème} civ. 21 juin 2006, n° 05-13.607.

⁶⁴ Cass. 3^{ème} civ. 28 avril 2011, n° 10-14.298.

en raison de son caractère restrictif vis-à-vis des droits des copropriétaires⁶⁵, doit recevoir application, tant qu'elle n'a pas été déclarée non écrite par un juge ou supprimée lors d'une assemblée générale⁶⁶. En effet, depuis un arrêt datant de 2020, la Cour de Cassation offre, à l'assemblée générale, le pouvoir de supprimer les clauses illicites⁶⁷. L'intérêt de cette solution réside dans le fait d'éviter la saisine d'un juge pour réputer non écrite une clause illicite. On note que le caractère illicite de la clause n'est plus suffisant⁶⁸ pour la considérer non écrite et que l'intervention du juge ou de l'assemblée générale est indispensable afin de déclarer non écrite la clause litigieuse. Concernant les conséquences de réputer non écrite une clause, il est à noter que ce caractère n'entraîne en aucun cas la nullité du contrat auquel elle appartient⁶⁹. Par conséquent, la suppression d'une clause illicite par décision de justice ou par une assemblée générale ne présente aucun risque quant à la nullité du règlement de copropriété auquel elle s'attache. Ceci permet au syndicat des copropriétaires d'approuver le retrait d'une clause en assemblée générale ou par décision de justice sans risquer de perdre leurs droits.

Il est alors constaté que le fait de retirer les clauses illicites ne provient que d'une volonté explicite du syndicat des copropriétaires. Il apparaît ainsi clairement qu'une simple mise à jour selon la loi ALUR du 24 mars 2014 ne permet en aucun cas la suppression d'une clause illicite, sauf à la demande des copropriétaires en complément de l'adaptation, après une approbation en assemblée générale ou à la suite d'une décision de justice. En effet, l'adaptation du règlement est légalement votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Or, le caractère illicite d'une clause ne présente aucune influence sur la majorité à laquelle elle doit être retirée, qui peut être supérieure à celle de l'article 24 si celle-ci affecte les parties communes par exemple. Ainsi, supprimer une clause, bien qu'illicite, par le biais de l'adaptation peut constituer un abus de pouvoir de la part du rédacteur, ceci aurait pour conséquence la nullité de cette suppression.

Ensuite, il serait intéressant de se demander si le syndicat des copropriétaires doit toujours tirer profit de l'adaptation du règlement de copropriété suivant la loi ALUR du 24 mars 2014 pour en voter le retrait des clauses susceptibles d'être illicites ? En effet, les copropriétaires sont-ils obligés de retrancher une clause si le caractère illicite de celle-ci est perceptible ? Il convient d'établir une distinction entre les clauses illicites favorables au syndicat des copropriétaires dans

⁶⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 8.

⁶⁶ Cass. 3^{ème} civ. 10 sept. 2020, n° 19-17.045, « *L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 n'exclut pas le pouvoir de cette assemblée de reconnaître le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété* ».

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Cass. 3^{ème} civ. 3 juil. 1996, n° 94-17.001.

⁶⁹ C. civ. art. 1184 al. 2.

son ensemble, et celles qui sont seulement bénéfiques à certains copropriétaires seulement⁷⁰. Concernant les clauses susceptibles d'être illicites mais favorables à l'ensemble des copropriétaires, telles que l'interdiction de jouer certains instruments de musique, peuvent disposer d'un intérêt à les conserver pour garantir la tranquillité de l'immeuble. Cependant, il est précisé que « *tout copropriétaire a le droit de contester la validité d'une clause du règlement*⁷¹ ». Par conséquent, à tout moment un copropriétaire peut demander à voter le retrait de la clause illicite lors d'une assemblée générale ou au besoin par une décision de justice⁷². En revanche, la décision du retrait de la clause litigieuse peut être refusée par le syndicat des copropriétaires, dans ce cas la clause doit continuer de s'appliquer.

La principale difficulté de la détermination de la licéité d'une clause réside dans le fait qu'il s'agit d'un caractère propre à chaque règlement. Cela amène alors à se questionner sur le décèlement de l'illicéité dans un règlement de copropriété. En effet, certaines clauses pourront être licites dans un règlement pour respecter la destination de l'immeuble et considérées illicites dans un autre règlement si la destination de l'immeuble ne justifie pas la présence de cette clause⁷³, c'est le cas par exemple d'une « *clause stipulant que les chambres de personnel sont des annexes des appartements qui ne pourront être possédées ou louées qu'avec ceux-ci en raison du standing luxueux de l'immeuble*⁷⁴ ». En revanche, il est important de noter que la licéité de la clause peut évoluer si la destination de l'immeuble change⁷⁵. En effet, si l'élément de la destination de l'immeuble qui justifie la licéité venait à disparaître, alors cette clause pourrait devenir illicite⁷⁶. Surtout qu'il convient de rappeler que la « *destination de l'immeuble est fixée par les fondateurs du règlement*⁷⁷ », et non seulement par les clauses du règlement⁷⁸. L'unicité du caractère des immeubles, met en évidence la raison pour laquelle les clauses susceptibles d'illicéité ne sont pas déclarées non écrites de manière systématique. Ainsi, une clause restreignant les droits des copropriétaires sur leur lot doit être nécessairement justifiée par la

⁷⁰ HUERTAS J., ABDELHADI R., DIAB N., BJA Avocats, *Les clauses réputées non écrites dans les règlements de copropriété*, [en ligne], publié le 19 mai 2022, disponible sur bjavocat.com, (consulté le 3 avril 2023).

⁷¹ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., spéc. p.593

⁷² *Ibid.*, spéc. p.592, « *tout copropriétaire intéressé peut à tout moment attaquer l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales* »

⁷³ Loi n°65-557, art. 8.

⁷⁴ Cass. 3^{ème} civ. 28 févr. 2006, n°05-11.409 ; V° Annexe n°4 : « *Clause illicite justifiée par la destination de l'immeuble* ».

⁷⁵ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., spéc. p.66

⁷⁶ V° Annexe n°5 : « *Exemple d'évolution de la destination de l'immeuble et licéité d'une clause* ».

⁷⁷ CHANTEPIE G., *La Copropriété des Immeubles bâtis*, Defrénois, 2020, 264p., spéc. p.57

⁷⁸ C. civ., art. 1188, « *Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes* ».

destination de l'immeuble. Par conséquent, pour être licite, cette décision doit relever de l'appréciation du juge⁷⁹. Leur validité est donc interprétée au cas par cas en justice.

En revanche, certaines clauses sont frappées d'illicéité⁸⁰, même en l'absence d'une destination d'immeuble particulière. C'est le cas par exemple d'une « *clause obligeant les copropriétaires à vendre leurs lots comme sanction de la violation du règlement de copropriété*⁸¹ ». Cette clause a été déclarée illicite⁸² par le juge. Cependant, il n'est pas précisé si le caractère non écrit de cette clause s'applique aux autres règlements qui contiennent cette stipulation, ou si son appréciation est laissée au juge ou à l'assemblée générale. Dans tous les cas, il serait sensé d'imaginer que cette clause illicite soit réputée non écrite sur l'ensemble des règlements existants, c'est-à-dire que cette clause subisse le même sort qu'une clause illégale et que le rédacteur puisse librement supprimer la clause dans le cadre de l'adaptation du règlement, sans besoin de l'approbation de la part du syndicat des copropriétaires.

Il est important de préciser que l'expression « *réputée non écrite* » suggère qu'elle est « *rétroactivement considérée comme n'ayant jamais existé*⁸³ ». Il est même ajouté « *qu'elle ne devrait produire aucun effet juridique, que ce soit pour le passé ou pour l'avenir*⁸⁴ ». Ce sera le cas pour la plupart des clauses réputées non écrites⁸⁵. On note que « *l'action tendant à faire reconnaître le caractère « non écrit » d'une clause du règlement est imprescriptible*⁸⁶ ».

Il convient alors de s'interroger quant au devoir du rédacteur de la mise à jour, vis-à-vis des clauses illégales, dues, contrairement à l'illicéité, aux évolutions successives qu'a pu subir la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.

II.1.2 Mise à jour ou suppression des clauses « illégales » et « obsolètes » dans le cadre de l'adaptation

Pour rappel, les clauses illégales ont été définies comme étant devenues contraires à la loi, à la suite des évolutions législatives. Ces clauses étaient légales au moment de l'établissement du règlement. Elles sont directement visées par l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 qui régit leur sanction explicitement, en réputant non écrites toutes les clauses contraires aux articles

⁷⁹ Cass. 3^{ème} civ. 9 juin 2010, n°09-14.206.

⁸⁰ V° Annexe n°6 : « *Compléments sur l'illicéité des clauses* ».

⁸¹ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., spéc. p.68

⁸² TGI Grenoble, 6 avril 1964 : JCP 1964, II, 13663 ; V° Annexe n°7 : « *Exemple de clause illicite* ».

⁸³ GUINCHARD S., DEBARD T., Lexique des termes juridiques 2020-2021, Ed. DALLOZ 2020, 1119p., spéc. p.710

⁸⁴ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., spéc. p.595

⁸⁵ Les cas particuliers sont détaillés dans l'annexe n° 8 « *Clauses illicites réputées non écrites où la rétroactivité n'est pas applicable* ».

⁸⁶ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., spéc. p.594

d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967⁸⁷. Cette sanction laisse entendre qu'elle s'étend au-delà du règlement de copropriété, en s'appliquant aux autres actes liés au règlement de copropriété, tels que l'EDD ou les procès-verbaux d'assemblée générale⁸⁸. Ensuite, il existe des clauses particulières qui sont réputées non écrites, en raison de leur caractère illégal, mais ne sont pas visées directement par l'article 43 susvisé. C'est le cas par exemple de la clause interdisant toute détention d'animaux au sein de l'immeuble. En effet, cette clause est réputée non écrite par l'article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970⁸⁹. Elle doit donc être retirée dans le cadre de la mise à jour du règlement au titre de son caractère illégal⁹⁰. Ainsi, il apparaît clairement que le rédacteur de l'adaptation du règlement doit veiller à ne pas se limiter aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, et utiliser les articles d'une législation plus étendue, afin de ne pas déroger au retrait d'une clause illégale réputée non écrite.

De plus, deux points de vue peuvent se confronter : le premier consiste à énoncer qu'une clause qui serait contraire à un article de loi, même d'ordre public, mais antérieurement à l'établissement du règlement ne serait pas concernée par une simple mise à jour⁹¹. Dans ce cas, cette clause serait considérée comme illicite puisqu'elle ne serait pas issue des dispositions de la loi en vigueur au moment de son insertion dans le règlement de copropriété. Son retrait devra donc faire l'objet d'un acte modificatif, de la même manière qu'une clause illicite. Le deuxième cas consiste à émettre l'hypothèse, que cette clause étant issue d'une disposition d'ordre public, est réputée non écrite automatiquement par l'article 43, en disposant que celle-ci est contraire à la législation au sens formel, et présente alors un caractère illégal. En raison de l'incertitude vis-à-vis de la bonne solution à prendre, il semble préférable de considérer cette clause comme illicite et d'en préconiser son retrait à la majorité nécessaire afin de ne pas engager la responsabilité du rédacteur.

Concernant les règlements antérieurs à la loi du 10 juillet 1965, il semble important de noter le fonctionnement de leur adaptation selon la loi ALUR du 24 mars 2014. En effet, l'article 43 de cette même loi ne vise pas directement les clauses issues de la loi du 28 juin 1938, ancienne loi régissant la copropriété. En revanche, la Cour d'Appel de Paris⁹², répute non écrites « toutes

⁸⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 43 al. 1.

⁸⁸ LAGRAULET P.-E., IRC, *Copropriété : la demande judiciaire ayant pour objet de faire reconnaître le caractère non écrit d'une clause du règlement de copropriété*, [en ligne], publié le 10 févr. 2022, disponible sur informationsrapidesdelacopropriete.fr, (consulté le 14 avril 2023).

⁸⁹ Loi n°70-598 du 9 juillet 1970 modifiant et complétant la loi du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

⁹⁰ V° Annexe n° 9 : « Exemple de clause illégale (antenne extérieure) ».

⁹¹ V° Annexe n° 10 : « Exemple de clause litigieuse où le caractère illicite ou illégal est ambigu ».

⁹² CA Paris, 24 mai 1983 : *RD imm.* 1983, p.493

*les clauses contenues dans des règlements de copropriété antérieurs à la loi du 10 juillet 1965*⁹³ ». Par conséquent, le professionnel chargé de la mise à jour du règlement de copropriété doit supprimer les clauses illégales, c'est-à-dire celles issues de la loi du 28 juin 1938 et devenues contraires à la loi du 10 juillet 1965. En revanche, il subsiste un questionnement quant aux clauses illicites, au sens juridique de ce terme, d'un règlement antérieur à la loi du 10 juillet 1965. Il paraît sensé de traiter ces clauses de la même manière que celles étant ultérieures à la loi du 10 juillet 1965. En effet, l'illicéité est pleinement indépendante des évolutions législatives comme expliqué au *II.1.1. La conservation paradoxale des clauses illicites*. On ajoute à cela le caractère propre à chaque immeuble qui peut justifier la licéité d'une clause. C'est pour ces raisons qu'il paraît opportun de conserver les clauses susceptibles d'illicéité dans le règlement lors de l'adaptation. Néanmoins, il conviendrait tout de même, de confirmer que la destination de l'immeuble n'a pas évolué au fur et à mesure des années, pour confirmer que le caractère licite de certaines clauses restreignant les droits des copropriétaires est encore justifié.

Dans le cadre de la mise à jour selon la loi ALUR du 24 mars 2014, le rédacteur devra porter une attention particulière à la clause relative à la répartition des charges. En effet, même illégale au regard de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, car contraires aux dispositions d'ordre public disposées par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, une répartition de charges non conforme doit continuer de recevoir application tant qu'elle n'a pas été jugée non écrite⁹⁴. Ainsi, ni l'adaptation du règlement de copropriété, ni sa mise en conformité selon la loi ELAN du 23 novembre 2018, ne permettent de corriger une répartition des charges erronée, même si celle-ci présente des modifications nécessaires⁹⁵. Par conséquent, dans un tel cas de figure, il peut être conseillé au syndicat des copropriétaires de voter une correction de la répartition des charges, à réaliser antérieurement à l'adaptation et la mise en conformité du règlement afin de disposer d'un règlement rigoureusement conforme à toutes les dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

De surcroît, la plupart des clauses litigieuses d'un règlement de copropriété à adapter proviennent de son ancienneté. D'une part, certaines clauses étaient conformes à la législation au moment de l'établissement du règlement, mais en raison des évolutions législatives, l'article de loi sur lequel elles se fondaient, est abrogé. D'autre part, certaines clauses n'ont plus lieu d'être ou d'exister dans le règlement de copropriété au vu de la situation actuelle de l'immeuble. Ces

⁹³ LAFOND J., ROUX J.-M., *C. copr.*, LexisNexis Ed. 2022, 1651p., spéc. p.591

⁹⁴ *Ibid.*, spéc. p.158

⁹⁵ *Ibid.*, spéc. p.384, « *On ne peut pour adapter le règlement [...] rectifier des erreurs de calculs même si ces modifications sont nécessaires* »

deux types de clauses ont été définies⁹⁶ précédemment comme étant « *obsolètes* ». Ces clauses devenues inutiles, au vu de l'évolution de la situation de l'immeuble⁹⁷ (chauffage au charbon...) ou de l'article abrogé sur lequel elles se fondent, ne sont pas explicitement régies par la loi. Cependant, le rôle de l'adaptation consiste également en la mise à jour du règlement au-delà même de l'aspect juridique. Concrètement, l'adaptation permet la suppression de ces clauses dites « *obsolètes* ». Encore reste-t-il à démontrer l'inutilité certaine de ces clauses. Afin de ne pas engager sa responsabilité lors de la suppression d'une clause qui paraissait désuète, il semble important pour le rédacteur de l'adaptation d'interroger le syndic vis-à-vis de la situation de l'immeuble, notamment en effectuant un recensement complet des équipements utilisés (moyens de chauffage, compteurs divisionnaires ou non...)

Enfin, la loi reste implicite quant aux limites des modifications pouvant être fixées par la mise à jour vis-à-vis des clauses stipulées dans les règlements de copropriété. Rien ne semble indiquer que l'adaptation selon la loi ALUR du 24 mars 2014 s'étend aux clauses issues des articles dérogeables de la loi du 10 juillet 1965. L'article 43⁹⁸ ne visant que les articles impératifs de cette loi, il peut alors être suggéré que les clauses illégales issues des articles dérogeables restent en dehors du cadre de l'adaptation du règlement.

Pour conclure, force est de constater que la distinction entre les clauses illégales et illicites demeure parfois ténue. Pourtant, les clauses susceptibles d'illicéité qui n'ont pas été déclarées non écrites devront être conservées et les clauses illégales, quant à elles, seront retranchées. Par ailleurs, il semble que le rédacteur de l'adaptation reste parfois indécis quant à la nature exacte de la clause, ou plus généralement, lorsqu'il est confronté à devoir juger si un article peut être modifié dans le cadre de l'adaptation ou si cette modification doit faire l'objet d'un acte modificatif⁹⁹. Cette incertitude pose un problème notable, étant donné que retrancher une clause illicite qui n'a pas été réputée non écrite est en dehors du cadre de l'adaptation. Ce cas de figure constituerait alors un acte modificatif et non une mise à jour. Par conséquent, l'adaptation du règlement pourrait être rejeté par le syndicat des copropriétaires au motif que le rédacteur ait dépassé le cadre de l'adaptation. Pour pallier cette difficulté, il conviendrait de procéder à un vote distinct « *lorsqu'il y a difficulté sur le point de savoir si la modification de tel ou tel article entre*

⁹⁶ La définition du terme « *obsolète* » provient de la doctrine et la littérature, et ne constitue pas une définition juridique officielle.

⁹⁷ V° Annexe n° 11 : « *Exemples de clauses dites obsolètes* »

⁹⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 43 al. 1.

⁹⁹ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., spéc. p.385

ou non dans le cadre de l'adaptation du règlement, ce qui permettra en cas de difficultés d'obtenir une approbation au moins partielle du nouveau règlement¹⁰⁰ ».

II.2 Précisions et restrictions du champ d'application de la mise en conformité

La mise en conformité exige d'une part l'indissociabilité entre les parties communes spéciales et les charges communes spéciales¹⁰¹, et d'autre part la mention de celles-ci et des parties communes à jouissance privative¹⁰², ainsi que la mention et la consistance exacte des lots transitoires¹⁰³ dans le règlement de copropriété¹⁰⁴. Les mentions à insérer explicitement dans le règlement semblent relativement claires et sans ambiguïté : d'une manière générale, la mise en conformité consiste à inscrire dans le règlement lui-même ces mentions, et non dans tous autres documents tels que l'EDD ou les plans annexés. Il paraît tout de même judicieux de préciser que la mise en conformité doit identifier le droit de jouissance privative acquis par prescription et démontré par une décision judiciaire ou d'assemblée générale, « *qui peut prendre la forme d'un paragraphe tel que celui portant sur les parties communes spéciales* » dans le règlement de copropriété¹⁰⁵. Néanmoins, certaines questions relatives à la mise en conformité affectant les parties communes spéciales nécessitent de plus amples réflexions. En effet, se pose avant tout la question de cette « *indissociabilité* » entre les parties communes spéciales et les charges communes spéciales¹⁰⁶. Le cadre de la mise en conformité sur ce sujet semble très restrictif et source de litiges importants¹⁰⁷, étant donné que celle-ci affecte directement la propriété des copropriétaires ou les charges qui leur incombent. Tel que le mentionne Pierre-Edouard LAGRAULET (2021)¹⁰⁸, il convient de distinguer plusieurs cas de figure liés à la mise en conformité des parties communes spéciales et des charges spéciales selon la loi ELAN du 23 novembre 2018 :

¹⁰⁰ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., spéc. p.385.

¹⁰¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-2 al. 2.

¹⁰² Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 209.

¹⁰³ BRAULT M.-A., « *Le lot transitoire : d'un usage non défini à un cadre législatif par la loi ELAN du 23 novembre 2018.* », TFE Ingénieur ESGT, 2020, 63 p., spéc. p. 10, « *son utilisation doit être rigoureuse et précise afin que ce lot soit qualifié de lot transitoire au sens de la loi* ».

¹⁰⁴ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 206.

¹⁰⁵ EDILAIX, IRC, *Copropriété : La mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes à jouissance privative*, [en ligne], publié le 9 novembre 2021, n°673, disponible sur : www.informationsrapidesdelacopropriete.fr, (consulté le 19 avril 2023).

¹⁰⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-2 al. 2.

¹⁰⁷ DEBESSELLE C., « *La spécialisation des charges et des parties communes en copropriété* », TFE Ingénieur ESGT, 2016, 64 p., spéc. p.50., « *la principale source de contentieux relève du paiement des charges* ».

¹⁰⁸ LAGRAULET P.-E., Dalloz Actualité, *Variation sur les parties communes spéciales : beaucoup de bruit pour rien ?* [en ligne], publié le 19 mai 2021, disponible sur : dalloz-actualite.fr, (consulté le 20 avril 2023).

Tout d'abord, lorsque les parties communes spéciales sont stipulées dans le règlement mais ne sont pas associées à des charges communes spéciales. Dans ce cas, l'hypothèse retenue de la mise en conformité exercée, est la régularisation de cette situation en instaurant des charges communes spéciales à chacune des parties communes spéciales déjà existantes. Cette mise en conformité permet alors de s'exempter de la majorité absolue, normalement nécessaire, pour établir une répartition de charges en conformité avec la situation de l'immeuble. Cependant, cette absence de répartition de charges ne semble plus avoir d'incidence sur l'existence des parties communes spéciales depuis la loi 3DS du 23 février 2022¹⁰⁹. Une régularisation reste néanmoins nécessaire¹¹⁰ afin d'être conforme à la législation, et d'être en cohérence avec la situation de l'immeuble. Certains praticiens¹¹¹ sont plus réticents à l'établissement de ces charges sur le motif de la mise en conformité, et semblent vouloir restreindre celle-ci à une simple opposabilité du règlement. La mise en conformité n'aurait alors aucun véritable effet sur la régularisation du règlement, hormis l'opposabilité et la préservation de certains contentieux liés à l'absence de cette valeur juridique. Ensuite, lorsque des charges communes spéciales existent sans être associées à des parties communes spéciales. La mise en conformité ne permet en aucun cas la création de parties communes spéciales. En effet, la réciprocité de la disposition de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas envisagée, même si elle s'avère nécessaire¹¹². En revanche, comme le mentionne Pierre-Edouard LAGRAULET (2021), la procédure pourrait « être la cession des parties communes générales aux copropriétaires supportant les charges, avec leur accord unanime ». Dans cette hypothèse, il est important de préciser qu'il s'agit d'un modificatif et non d'une mise en conformité.

Pour conclure, la Cour de Cassation précise que le juge (ou le syndic) ne peut pas créer de parties communes spéciales si le règlement ne stipule pas leur existence¹¹³. En effet, même si le « règlement énumère au titre de parties communes générales les cages d'escaliers et les paliers, le juge ne peut les qualifier de parties communes spéciales¹¹⁴ ». De la même manière, la mise en conformité selon la loi ELAN ne permet pas la création de parties communes spéciales, celle-ci « n'introduit de modification du règlement de copropriété que quant à la répartition des

¹⁰⁹ Loi n°2022-217 du 21 février 2022, art. 89.

¹¹⁰ *En l'absence d'une répartition de charges spéciales, celles-ci seront supportées par tous les copropriétaires, en proportion de leurs tantièmes.*

¹¹¹ V° Annexe n° 12 : « Point de vue de P.-E. LAGRAULET sur la mise en conformité selon la loi ELAN du 23 novembre 2018. »

¹¹² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-2, « La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. »

¹¹³ Cass. 3^{ème} civ., 7 déc. 2017, n° 16-23.562.

¹¹⁴ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., spéc. p.50

*charges*¹¹⁵ », même si la configuration de l'immeuble en justifie (plusieurs bâtiments, escaliers, ascenseurs...). La mise en conformité ne porte que sur la mention de parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes. Par conséquent, la seule issue identifiable pour régulariser un règlement selon la législation, c'est-à-dire dans le cas présent, en respectant l'usage ou l'utilité des copropriétaires sur ces parties communes¹¹⁶, serait de procéder à un vote à l'unanimité¹¹⁷ en assemblée générale des copropriétaires, pour approuver la décision de créer des parties communes spéciales, avec des charges spéciales associées, afin de rendre conforme le règlement de copropriété à la législation. Cette décision constitue juridiquement un modificatif et n'entre pas dans le cadre d'une mise en conformité, mais il est indispensable de l'instituer et de le voter afin de se préserver de tout contentieux.

Il reste encore à clarifier certains éléments concernant l'objectif même de cette mise en conformité. Il semble clair que celle-ci ajoute indéniablement une sécurité juridique supplémentaire aux copropriétaires vis-à-vis de leurs droits. Au-delà de la difficulté à prouver l'existence de parties communes spéciales non stipulées dans le règlement, il peut être également complexe d'en assurer leur opposabilité¹¹⁸. En revanche, un cas particulier peut être envisagé¹¹⁹, celui où l'état descriptif de division contient les mentions des parties communes spéciales, lots transitoires et celle des droits de jouissance privative.

En effet, en l'absence de mention dans le règlement de copropriété, les futurs acquéreurs pourraient légitimement ignorer ces parties communes spéciales et les obligations en résultant.

II.3 Les mentions obligatoires dans les règlements de copropriété dans le cadre de l'adaptation suivant la loi ALUR du 24 mars 2014

L'article 8 al.1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose certaines mentions obligatoires d'un règlement de copropriété telles que la destination et les conditions de jouissance des parties privatives et communes ou les règles relatives à l'administration des parties communes¹²⁰. Il est également ajouté par l'article 10 de cette même loi, l'obligation d'indiquer « *les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges* »¹²¹. A cela s'ajoute également depuis la loi ELAN du

¹¹⁵ CA Fort-de-France – ch. civ., 16 mai 2023, n° 22-00246

¹¹⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 6-2.

¹¹⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 26.

¹¹⁸ LAGRAULET P.-E., Dalloz Actualité, *Loi 3DS et mise en conformité des règlements de copropriété* [en ligne], publié le 28 février 2022, disponible sur : dalloz-actualite.fr, (consulté le 21 avril 2023).

¹¹⁹ V° Annexe n° 13 : « *Cas particulier : valeur contractuelle de l'état descriptif de division* ».

¹²⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 8 al.1.

¹²¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 10.

23 novembre 2018, l'obligation de porter à l'ordre du jour, la question de la mention des parties communes spéciales et à jouissance privative et celle des lots transitoires¹²². Ces articles étant d'ordre public, il est obligatoire de s'y conformer. Par conséquent l'ensemble de ces clauses doivent figurer dans les règlements de copropriété de manière impérative. La mention de l'ensemble de ces clauses s'applique sans aucun doute pour tous les règlements nouvellement créés. Mais qu'en est-il des règlements anciens à adapter qui ne contiennent pas toutes ces clauses ? En effet, le professionnel chargé de l'adaptation doit-il ajouter les clauses manquantes du règlement qui sont disposées dans les articles de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967 ?

La loi ELAN du 23 novembre 2018 incite dans le cadre de la mise en conformité du règlement, l'ajout de la mention, dans tous les règlements de copropriété, des parties communes spéciales et à jouissance privative et des lots transitoires. Par conséquent, cela apporte une première réponse quant aux clauses obligatoirement présentes dans les règlements de copropriété, mais seulement concernant ces trois clauses. Cependant, la loi ELAN du 23 novembre 2018 n'impose pas réellement l'obligation de ces mentions mais plutôt l'obligation de porter la question de ces mentions à l'ordre du jour. Cela peut laisser croire qu'il en serait de même pour les autres clauses, et qu'il ne s'agirait pas de l'obligation d'insérer ces clauses, mais plutôt d'inciter les copropriétaires à voter pour l'ajout de celles-ci. La loi et la jurisprudence restent silencieuses sur ce point. Néanmoins, de nombreux règlements ne comportent pas la clause pourtant obligatoire aujourd'hui, indiquant « *la méthode de calcul ayant permis de fixer la quote-part de charges afférente à chaque lot dans chaque catégorie de charges* »¹²³. Or, le professionnel chargé de l'adaptation n'est pas nécessairement celui ayant établi le règlement d'origine. Par conséquent la méthode de calcul lui est inconnue et prendre le risque de stipuler dans le règlement une telle clause serait une source de contentieux manifeste. La législation n'apporte pas de réponse claire à ce sujet, mais il paraît inopportun de conclure à « *la nullité ou l'inexistence de la répartition des tantièmes de copropriété et de charges* »¹²⁴. Pour apporter une solution concrète à ce problème, il semble cohérent que « *n'importe quel copropriétaire (ou le syndicat) serait en droit d'exiger du rédacteur du règlement la fourniture des renseignements prévus par l'article 10* »¹²⁵. Mais, cela n'est possible que dans le cas où le rédacteur est encore en exercice.

¹²² BIGUENET-MAUREL C., *Réforme de la copropriété*, Ed. Francis Lefebvre, 2020, 177p., chap. 4, §157.

¹²³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 10.

¹²⁴ LAFOND J., ROUX J.-M., C. copr., LexisNexis Ed. 2022, 1651p., spéc. p.158

¹²⁵ *Ibid.*

Pour conclure, il paraît tout de même préjudiciable pour le syndicat des copropriétaires de disposer d'un règlement ne contenant pas les clauses obligatoires disposées dans les articles d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret du 17 mars 1967. Il pourrait alors être intéressant de prévoir lors d'une assemblée générale l'insertion d'une clause obligatoire qui n'aurait pas pu faire l'objet d'une simple adaptation, telle que la méthode de calcul évoquée ci-dessus, dans le cas, par exemple, où le rédacteur n'est plus en exercice. Néanmoins, il paraît tout de même très complexe d'imaginer élaborer une méthode de calcul des charges ou des tantièmes postérieurement à l'élaboration de cette répartition. Cependant, il peut être conseillé au rédacteur du modificatif de répartition des charges, le jour où il en sera prévu, d'ajouter au règlement la clause explicative du calcul des charges appliquée.

III Développement d'un logiciel de base de données juridiques : une solution pour faciliter les adaptations

Après avoir recensé les nombreuses difficultés liées à l'adaptation et la mise en conformité des règlements, il conviendrait d'élaborer une solution permettant de faciliter la mise en œuvre de ces deux opérations. L'automatisation complète de ces procédés semblent difficiles à imaginer présentement mais des solutions pour simplifier l'adaptation sont envisageables. La mise en conformité, quant à elle, relève d'un travail d'analyse de certaines parties du règlement (ou autres documents) uniquement, par conséquent, il n'y a pas lieu de réellement simplifier cette opération de manière concrète et efficace. Ainsi, cela amène à s'interroger sur quels sont les éléments qui peuvent être simplifiés dans le cadre de l'adaptation, mais également par quels moyens est-il possible de faciliter cette mise à jour ? Pour ce faire, il convient de recenser et d'identifier les clauses à modifier (III.1), puis d'élaborer un logiciel afin de faciliter la mise à jour (III. 2). Celui-ci demande alors des mises à jour récurrentes afin de suivre l'évolution des lois (III. 3). Enfin, on note tout de même certaines limites à cette simplification des adaptations, mais le développement des intelligences artificielles semble être un atout indiscutable dans l'automatisation des adaptations des règlements (III. 4).

III.1 L'absence de méthode de l'adaptation et difficultés à identifier les clauses litigieuses

L'adaptation et la mise en conformité du règlement selon la législation peuvent se réaliser par un géomètre-expert, un avocat ou encore un notaire. Cependant, chaque professionnel présente une méthode bien souvent « artisanale » pour réussir à adapter ou mettre en conformité

ces règlements anciens. Concernant l'adaptation, il s'agit de comparer manuellement le règlement d'origine à la loi en vigueur en respectant le principe même de la mise à jour¹²⁶, mais également en prenant en compte les subtilités des clauses illicites, illégales et obsolètes, c'est-à-dire déterminer si la clause doit être conservée ou retranchée. Par conséquent, ce travail nécessite des compétences élevées dans le domaine juridique, en raison du fait qu'une grande connaissance du droit de la copropriété est indispensable afin de comprendre les subtilités qu'imposent la mise à jour des différentes clauses contenues dans le règlement.

L'organisation et la méthodologie du processus d'adaptation mais aussi l'importance du temps passé à réaliser celui-ci relèvent d'un travail lourd et important, en raison de la grande diversité de sources des clauses. En effet, comme évoqué précédemment, certaines stipulations ne sont pas issues de la loi du 10 juillet 1965, et proviennent de plusieurs jurisprudences, ou de doctrines juridiques, constituant des sources parfois difficilement identifiables.

III.2 Un logiciel de détection des clauses illicites et illégales

Afin de simplifier l'adaptation d'un règlement de copropriété selon la loi ALUR du 24 mars 2014, il a été établi un logiciel¹²⁷ permettant de rassembler un ensemble d'articles de lois, de jurisprudences, de doctrines ou tout autre document source d'une clause quelconque.

Pour ce faire, l'utilisateur du programme dispose d'une base de données, qui sert de stockage organisé de toutes les données juridiques, où il peut insérer l'ensemble des documents nécessaires au fur et à mesure des adaptations réalisées, tels que des arrêts de Cour de Cassation par exemple. D'autre part, ce programme prend en compte le caractère impératif des articles de loi, et les met en évidence. L'objectif de ce logiciel est, à terme, de disposer de toutes les données juridiques suffisantes afin de réaliser une mise à jour de règlement, sans avoir besoin, ou dans des cas les plus rares possibles, d'utiliser d'autres sources juridiques. Il semble clair qu'avant de réussir à rédiger une adaptation avec comme seule base de données, celle du logiciel, de nombreuses mises à jour de règlements et par conséquent, d'importantes sources de données doivent être entrées par l'utilisateur dans le programme.

En plus de cette base de données, l'utilisateur pourrait disposer d'une zone de texte permettant de traiter le règlement comme sur un logiciel de traitement de texte classique. Ceci offrirait une visualisation concrète du règlement et permettrait de réaliser les modifications directement dans le logiciel. L'ajout de cette zone de texte se justifie par le choix d'une plus

¹²⁶ V° § II. 1. *La conservation des clauses illicites et la suppression des clauses illégales et obsolètes.*

¹²⁷ V° Annexe n° 14 : « Impressions écran du logiciel créé ».

grande indépendance du programme, l'utilisateur pourrait alors se contenter du logiciel pour réaliser et écrire la mise à jour du règlement.

III.3 Des mises à jour régulières nécessaires

Afin de réaliser une mise à jour du règlement selon la législation en vigueur, le rédacteur se doit d'utiliser toutes les dernières lois promulguées depuis l'établissement du règlement à adapter. De manière générale les lois, tels que la loi ELAN du 23 novembre 2018 sont suffisamment importantes et réputées pour connaître leur existence. Cependant, certaines lois qui provoquent des changements plus minimes, des décrets et surtout des arrêts de la Cour de Cassation viennent ajouter, modifier ou préciser des éléments de la loi du 10 juillet 1965. Le rédacteur chargé de la mise à jour peut facilement manquer ces informations qui sont pourtant nécessaires afin de mettre à jour les règlements de copropriété.

Par conséquent, le logiciel permet de prendre en compte cette difficulté d'être à jour concernant les lois, décrets ou encore des arrêts. Pour ce faire, l'utilisateur consulte une veille juridique afin d'être notifié de l'actualité juridique. Ceci permet au rédacteur de prendre en compte rapidement et simplement les évolutions de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret du 17 mars 1967 et de mettre à jour la base de données du logiciel. Le site relié au logiciel afin d'assurer cette veille est « *Informations rapides de la copropriété* ». Ce choix s'explique en raison des actualités régulières de cette revue juridique. De plus, les articles publiés sur ce site, résument très simplement et en quelques lignes les informations principales concernant le droit de la copropriété. Dans un premier temps, cette veille juridique est suffisante pour se tenir informé des actualités essentielles, mais elle pourrait être remplacée par une veille réglementaire beaucoup plus complète, prenant en compte directement les informations et actualités jurisprudentielles, soit élaboré manuellement, soit déjà existante et instituée par LexisNexis, ou Dalloz par exemple. A l'avenir, il conviendrait idéalement d'intégrer les données de *Pappers Justice*¹²⁸ à l'aide d'API¹²⁹, qui reprend, à l'heure actuelle, toutes les décisions de Cour de cassation et cours d'Appel. De plus, la mise à disposition des décisions de 1^{ère} instance est prévue pour septembre 2025. L'avantage considérable de cette plateforme est sa mise à jour quotidienne des données, qui permet alors de prendre en compte toutes les actualités jurisprudentielles, même les plus récentes. Néanmoins, aujourd'hui, il n'est pas encore possible de mettre en place cette idée, car les API de *Pappers Justice* sont en cours de développement et ne sont pas encore

¹²⁸ Base de données juridique qui prend la forme d'un moteur de recherche.

¹²⁹ Application Programming Interface (interface de programmation applicative).

disponibles. Il serait cependant envisageable d'utiliser les API rendues publiques sur *Judilibre*¹³⁰, pour la Cour de cassation.

III.4 Les limites du logiciel et l'essor des intelligences artificielles

Le logiciel permet en effet un gain de temps appréciable et une simplification de l'adaptation du règlement de copropriété. Néanmoins, on peut noter certaines limites à ce programme. Tout d'abord, l'intervention d'un utilisateur humain reste indispensable, le logiciel ne permet que d'assister le rédacteur et non le remplacer. En effet, bien qu'il soit concevable de penser que l'ensemble des données serait, à terme, suffisant pour traiter le règlement à mettre à jour, le logiciel ne permet pas de remplacer automatiquement les clauses par leur version en vigueur. Ceci s'explique par le fait qu'une vérification clause par clause par un utilisateur réel est toujours nécessaire. De plus, de nombreuses stipulations du règlement nécessitent une lecture attentive de la loi, comme pour les dates de convocation des assemblées générales qui peuvent être au-delà de vingt et un jours « *si le règlement le prévoit*¹³¹ ». Cette disposition suscite une attention particulière pour le rédacteur, afin de ne pas déroger aux quelques « libertés » que prévoit la loi. De plus, comme indiqué précédemment, certaines clauses ne proviennent ni de la loi du 10 juillet 1965 ni de celui du décret du 17 mars 1967. Elles peuvent résulter d'autres lois, ou encore de la jurisprudence. Intégrer toutes les lois et les jurisprudences concernant la copropriété demande un travail considérable. Cependant, une mise à jour régulière de la banque de données juridiques du logiciel permettrait au fur et à mesure des adaptations de prendre en compte de plus en plus de clauses. Ainsi, ces ajouts permettraient d'enrichir les clauses prises en compte par le logiciel, et par conséquent d'optimiser encore plus le temps passé par l'utilisateur.

Le développement des bases de données telles que *Pappers Justice* permettra, à l'avenir, de vérifier rapidement et facilement la licéité de toutes les clauses, à l'aide de mots-clés. Comme évoqué précédemment, lorsque les API de *Pappers Justice* seront disponibles, celles-ci permettront de prendre en compte toutes les décisions de justice. En raison du nombre considérable de données, un tri sera probablement nécessaire, afin de sélectionner uniquement les décisions relatives aux règlements de copropriété. De plus, étant donné que toutes les décisions de justice ont vocation à y être référencées, les revirements de jurisprudence peuvent être difficiles à discerner. Concernant les lois, il existe également une base de données juridiques appelée *Pappers Loi*. De la même manière, on retrouve les difficultés liées au tri des données.

¹³⁰ Base de données de la Cour de cassation.

¹³¹ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, art. 9.

Au-delà du développement d'une base de données juridiques pour identifier facilement les clauses à mettre à jour, il peut être imaginé un logiciel complémentaire permettant la numérisation informatique des règlements dactylographiés, identifiant les parties communes (y compris spéciales) et leurs charges, ou plus généralement permettant l'identification de toutes les grandes parties du règlement (EDD lorsqu'il est intégré, etc.). Il pourrait être intéressant de prévoir aussi une synthétisation des informations présents dans les modificatifs, pour comprendre l'objet de ces modifications en les extrayant directement et en les mettant en évidence. Ce programme serait complémentaire à la base de données juridiques et peut servir aussi bien pour la mise à jour (loi ALUR du 24 mars 2014) du règlement qu'à sa mise en conformité (loi ELAN du 23 novembre 2018). Il permettrait un gain de temps, peut être très conséquent si celui-ci numérise des règlements de copropriété de plusieurs centaines de pages, et une méthode d'organisation concernant l'identification des données nécessaires, qui permettrait également un gain de temps non négligeable.

Enfin, l'automatisation des adaptations pourrait être envisageable en accompagnant ces bases de données à des intelligences artificielles. Au vu de l'essor des IA¹³², et de la disponibilité des données juridiques, on peut imaginer un logiciel qui réaliserait les mises à jour des règlements, clause par clause, en justifiant pour chacune d'elle, la modification effectuée. Cette justification pourrait se traduire sous la forme d'une « étiquette » qui reprend la loi sur laquelle se fonde la clause au moment de l'établissement du règlement et sa version en vigueur.

A l'heure actuelle, un test concluant¹³³ a été réalisé avec le logiciel *ChatGPT*, mais ceci demande tout de même l'intervention de l'utilisateur et la mise à jour de la clause proposée par l'IA.

Conclusion

Bien que la doctrine et la jurisprudence évoquées précédemment, permettent de palier certaines lacunes législatives concernant l'adaptation selon la loi ALUR du 24 mars 2014 et la mise en conformité suivant la loi ELAN du 23 novembre 2018, il persiste toujours de nombreuses incertitudes concernant le champ d'application de l'adaptation ou de la mise en conformité. En effet, les solutions apportées par la doctrine évoquées ci-dessus¹³⁴ ne sont souvent que des propositions fondées sur des suggestions implicites de la loi, telles que la nuance entre la simple « *mention des parties communes spéciales ou à jouissance privative* » qui insinue leur existence

¹³² Abrév. : *Intelligences artificielles*.

¹³³ V° Annexe n° 15 : « Exemple de mise à jour d'une clause proposée par le logiciel *ChatGPT* ».

¹³⁴ V° § II.2. *Précisions et restrictions du champ d'application de la mise en conformité*

préalable, et un véritable établissement de parties communes spéciales ou à jouissance privative. Toutes ces suppositions devraient être prises en compte, c'est-à-dire « *contredites* » explicitement, ou insérées directement dans la loi, afin de clarifier la mise à jour et la mise en conformité du règlement. Ceci permettrait alors de définir un cadre strict et sans équivoque de ces deux opérations.

Ensuite, qu'il s'agisse de l'adaptation ou de la mise en conformité, ni l'une ni l'autre ne permet de régulariser complètement le règlement, notamment en matière de répartition de charges, ou de création de parties communes spéciales lorsqu'il est nécessaire d'en instaurer. En effet, comme indiqué précédemment¹³⁵, ceci s'explique par le fait qu'établir une nouvelle répartition de charges en conformité avec les exigences législatives¹³⁶, doit être votée à une majorité plus importante¹³⁷ (majorité absolue pour une régularisation), que celle demandée pour approuver l'adaptation ou la mise en conformité du règlement de copropriété. Par conséquent, même après une adaptation ou une mise en conformité du règlement, celui-ci peut encore demeurer contraire à la loi, en raison des limites fixées par ces deux procédés. Il conviendrait alors de proposer une modification du règlement, votée à une majorité adaptée à celle-ci, mais seulement intéressant les points qui ne peuvent pas être régularisés par une simple adaptation ou mise en conformité. Par exemple, cette modification pourrait permettre la régularisation des erreurs de charges, ou d'intégrer le changement de désignation d'un lot dans le règlement (comme un local commercial devenu une habitation).

A l'heure actuelle, il n'est pas encore prévu ni évoqué ce type de modifications malgré son caractère essentiel pour garantir un règlement entièrement conforme à la loi du 10 juillet 1965 et de son décret du 17 mars 1967.

¹³⁵ V° § II.2. *Précisions et restrictions du champ d'application de la mise en conformité.*

¹³⁶ Ces exigences constituent en une répartition de charges et de parties communes affectées en fonction de l'usage ou l'utilité (loi du 10 juillet 1965, art. 6-2 et art. 10).

¹³⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 25e.

Bibliographie

I. Ouvrages

- ATIAS C., *Annale des Loyers, Guide la copropriété des immeubles bâtis*, Edilaix, 5^e ed., 2014, 1018p.
- BIGUENET-MAUREL C., *Réforme de la copropriété*, Ed. Francis Lefebvre, 2020, 177p.
- CHANTEPIE G., *La Copropriété des Immeubles bâtis*, Defrénois, 2020, 264p.
- GUINCHARD S., DEBARD T., *Lexique des termes juridiques 2020-2021*, Ed. DALLOZ 2020, 1119p.
- LAFOND J., ROUX J.-M., *Code de la Copropriété*, LexisNexis Ed. 2022, 1651 p.

II. Articles de revues et périodiques scientifiques

- LAGRAULET P.-E., Dalloz Actualité, *Variation sur les parties communes spéciales : beaucoup de bruit pour rien ?* [en ligne], publié le 19 mai 2021, disponible sur : dalloz-actualite.fr, (consulté le 20 avril 2023).
- LAGRAULET P.-E., Dalloz Actualité, *Loi 3DS et mise en conformité des règlements de copropriété* [en ligne], publié le 28 février 2022, disponible sur : dalloz-actualite.fr, (consulté le 21 avril 2023).
- La Rédaction EFL, Dalloz Actualité, *L'exercice d'une activité interdite par le règlement de copropriété est illicite*, [en ligne], publié le 30 janvier 2023, disponible sur dalloz-actualite.fr, (consulté le 12 avril 2023).

III. Travaux universitaires : mémoires

- BRAULT M.-A., *Le lot transitoire : d'un usage non défini à un cadre législatif par la loi ELAN du 23 novembre 2018*, TFE Ingénieur ESGT, 2020, 63 p.
- DEBESSELLE C., *La spécialisation des charges et des parties communes en copropriété*, TFE Ingénieur ESGT, 2016, 64 p.
- TRONCHE G., *La mise en place et la gestion des copropriétés à deux dans les dernières réformes de la copropriété*, TFE Ingénieur ESGT, 2021, 69 p.

IV. Rapports institutionnels

- Préconisation du GRECCO n°13, *La mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes à jouissance privative*, [en ligne], publié le 16 septembre 2021, disponible sur : daloz-actualite.fr, 8p., (consulté le 29 mars 2023).

V. Articles de revues professionnelles ou généralistes

- EDILAIX, IRC, *Copropriété : La mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes à jouissance privative*, [en ligne], publié le 9 novembre 2021, n°673, disponible sur : www.informationsrapidesdelacopropriete.fr, (consulté le 19 avril 2023).
- HACQUART J., IRC, *L'opposabilité du modificatif du règlement de copropriété non publié, Le règlement de copropriété dans tous ses états*, [en ligne], publié en novembre 2021, n°673, 60p., disponible sur : issuu.com (consulté le 19 avril 2023).
- LAGRAULET P.-E., IRC, *Copropriété : la demande judiciaire ayant pour objet de faire reconnaître le caractère non écrit d'une clause du règlement de copropriété*, [en ligne], publié le 10 févr. 2022, disponible sur informationsrapidesdelacopropriete.fr, (consulté le 14 avril 2023).
- ROUX J.-M., IRC, *Cherchez l'erreur : extrait d'un règlement de copropriété*, [en ligne], publié le 20 juin 2023, disponible sur : informationsrapidesdelacopropriete.fr (consulté le 4 juil. 2023).

VI. Textes législatifs et réglementaires

a. Codes

- C. civ., art. 1188
- C. civ., art. 1184

b. Lois

- Loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), JORF n°0044 du 22 février 2022.
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), JORF n°0272 du 24 novembre 2018.

- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), JORF n°0072 du 26 mars 2014.
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), JORF n°289 du 14 décembre 2000.
- Loi n°70-598 du 9 juillet 1970 modifiant et complétant la loi du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, JORF du 10 juillet 1970.
- Loi n°66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, JORF du 5 juillet 1966.
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 11 juillet 1965.
- Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, JORF du 30 juin 1938.

c. Ordonnance

- Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, JORF n°0254 du 31 octobre 2019.

d. Décret

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 22 mars 1967.

e. Assemblée nationale

- ASSEMBLEE NATIONALE, 15^{ème} législature, JO, n°29, publié le 20 juillet 2021, Question écrite n° 32889 de M. PARIGI J.-F., p.5849.

VII. Décisions de justice

a. Cour de Cassation

- Cass., 3^{ème} civ., 18 janvier 2023, n° 21-23.119, Inédit.
- Cass., 3^{ème} civ., 10 sept. 2020, n° 19-17.045, Publié au bulletin.
- Cass., 3^{ème} civ., 9 juil. 2020, n° 19-12.599, Inédit.
- Cass., 3^{ème} civ., 26 mars 2020, n°18-22.441, Publié au bulletin.

- Cass., 3^{ème} civ., 22 mars 2018, n°17-10.053, Inédit.
- Cass., 3^{ème} civ., 7 déc. 2017, n° 16-23.562, Inédit.
- Cass., 3^{ème} civ., 6 juil. 2017, n°16-16.849, Publié au bulletin.
- Cass., 3^{ème} civ., 3 nov. 2016, n°15-24.793, Publié au bulletin.
- Cass., 3^{ème} civ., 8 avril 2014, n° 13-11.633, Inédit.
- Cass., 3^{ème} civ., 27 mars 2012, n°11-11.113, Inédit.
- Cass., 3^{ème} civ., 18 sept. 2012, n° 11-10.826, Inédit.
- Cass., 3^{ème} civ., 28 avril 2011, n° 10-14.298, Publié au bulletin.
- Cass., 3^{ème} civ., 9 juin 2010, n°09-14.206, Publié au bulletin.
- Cass., 3^{ème} civ., 16 mai 2009, n° 07-22.051, 08-10.043, 08-10.495, Publié au bulletin.
- Cass., 3^{ème} civ., 28 févr. 2006, n°05-11.409, Inédit.
- Cass., 3^{ème} civ., 21 juin 2006, n° 05-13.607, Publié au bulletin.
- Cass., 3^{ème} civ., 2 mars 2005, n° 03-16.731, Publié au bulletin.
- Cass., 3^{ème} civ., 3 juil. 1996, n°94-17.001, Publié au bulletin.
- Cass., 3^{ème} civ., 29 mai 1979, n°78-11.530, Publié au bulletin.

b. Cours d'Appel

- CA Fort-de-France – ch. civ., 16 mai 2023, n° 22-00246
- CA Paris, Pôle 4 – ch. 2, 5 avril 2023, n° 20-02259.
- CA Pau – ch. 1, 28 juin 2022, n° 21-02765.
- CA Paris, Pôle 4 – ch. 2, 16 janv. 2013, n° 11-12284.
- CA Paris, 24 mai 1983, *RD. Imm. 1983, p.493*.

c. Tribunaux

- TGI Grenoble, 6 avril 1964 : *JCP 1964, II, 13663*.

VIII. Sites internet

- DAHAN I., *Mon Immeuble, Règlement de copropriété, la mise en conformité exigée par la loi ELAN*, [en ligne], publié le 7 nov. 2021, disponible sur monimmeuble.com, (consulté le 29 mars 2023).
- DRAY J., *LegaVox, La responsabilité du syndic envers le syndicat*, [en ligne], publié le 30 octobre 2013, disponible sur legavox.fr, (consulté le 1^{er} mars 2023).

- GUEGUAN-GELINET L., Guégan-Gélinet Avocats, *Obligation de mise en conformité du règlement de copropriété : Quelles modalités ? Quelles sanctions ?*, [en ligne], publié en mars 2021, disponible sur www.guegan-avocat-immobilier.com, (consulté le 17 avril 2023).
- HUERTAS J., ABDELHADI R., DIAB N., BJA Avocats, *Les clauses réputées non écrites dans les règlements de copropriété*, [en ligne], publié le 19 mai 2022, disponible sur bjavocat.com, (consulté le 3 avril 2023).
- Service Public, *Vente d'un logement en copropriété*, [en ligne], disponible sur service-public.fr, (consulté le 19 avril 2023).

Table des annexes

Annexe n°1 : Définitions supplémentaires. (p.46)

Annexe n°2 : Compléments sur l'origine de l'adaptation des règlements de copropriété. (p.46)

Annexe n°3 : Exemple d'un contentieux lié aux mentions d'un droit de jouissance privative, objet de la mise en conformité (loi ELAN du 23 novembre 2018) (p.46)

Annexe n°4 : Clause illicite justifiée par la destination de l'immeuble (Cass., 3^{ème} civ., 26 mars 2020, n°18-22.441). (p.47)

Annexe n°5 : Exemple d'évolution de la destination de l'immeuble et licéité d'une clause. (p.47)

Annexe n°6 : Compléments sur l'illicéité des clauses. (p.47)

Annexe n°7 : Exemple de clause illicite (Cass., 3^{ème} civ., 29 mai 1979, n°78-11.530). (p.48)

Annexe n°8 : Clauses illicites réputées non écrites où la rétroactivité n'est pas applicable

Annexe n°9 : Exemple de clause illégale du règlement (antenne extérieure). (p.48)

Annexe n°10 : Exemple de clause litigieuse où le caractère illicite ou illégal est ambigu. (p.49)

Annexe n°11 : Exemples de clauses dites obsolètes. (p.49)

Annexe n°12 : Point de vue de P.-E. LAGRAULET sur la mise en conformité selon la loi ELAN du 23 novembre 2018. (p.49)

Annexe n°13 : Cas particulier : valeur contractuelle de l'état descriptif de division. (p.50)

Annexe n°14 : Impressions écran du logiciel créé. (p.50)

Annexe n°15 : Exemple de mise à jour d'une clause proposée par le logiciel *ChatGPT*. (p.51)

Annexe n°16 : Fonctionnement du logiciel créé. (p.51)

Annexes

Annexe n°1 : Définitions supplémentaires.

*Illégalité*¹³⁸ : En droit civil, caractère de ce qui est contraire à la loi, entendue au sens formel. On utilise le terme « *clause illégale* » pour définir une clause qui était légale au moment de l'établissement du règlement, et qui est devenue contraire à la loi à la suite des évolutions législatives et réglementaires.

*Illicéité*¹³⁹ : En droit civil, caractère de ce qui n'est pas permis, de ce qui est contraire à un texte (loi, décret, arrêté), à l'ordre public, aux bonnes mœurs. On utilise le terme de « *clause illicite* » pour définir une clause qui était déjà contraire à la loi ou aux bonnes mœurs, au moment de l'établissement du règlement.

*Obsolète*¹⁴⁰ : Clause qui n'a plus de raison d'exister, qui concerne une chose qui n'est plus utilisée en raison de l'évolution de la situation de l'immeuble, ou qui est hors d'usage. Les « *clauses obsolètes* » ne sont pas liées à la législation.

Annexe n°2 : Compléments sur l'origine de l'adaptation des règlements de copropriété

A l'origine, la décision d'adapter le règlement de copropriété devait être faite dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi SRU du 13 décembre 2000, soit au plus tard le 13 décembre 2005. Ce délai fut ensuite allongé à huit ans au lieu de cinq, cette décision arrivait alors à terme au 13 décembre 2008. Enfin, l'impératif de délai est définitivement supprimé en 2009. Il a ensuite été abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR. Cependant, le principe de la mise à jour du règlement issu de l'article 49 n'a pas disparu mais a été repris directement dans l'article 24-II. f de la loi du 10 juillet 1965.

Annexe n°3 : Exemple d'un contentieux lié aux mentions d'un droit de jouissance privative, objet de la mise en conformité (loi ELAN du 23 novembre 2018)¹⁴¹ :

« *La SCI Laura a assigné M. [I] [W], M. [K] [Z], M. [G] [U] et Mme [D] [H] aux fins de voir déclarer illicites les clauses du règlement de copropriété attribuant à ces derniers un droit de*

¹³⁸ GUINCHARD S., DEBARD T., Lexique des termes juridiques 2020-2021, Ed. DALLOZ 2020, 1119p., spéc. p.542

¹³⁹ *Ibid.*

¹⁴⁰ *Ce terme est défini selon les usages et la littérature, et ne constitue pas une définition juridique formelle.*

¹⁴¹ CA Paris, Pôle 4 – ch. 2, 5 avril 2023, n° 20-02259.

jouissance sur la toiture terrasse du bâtiment C ». Le droit de jouissance exclusive peut effectivement causer d'importants contentieux, notamment lorsque des réparations onéreuses sont à prévoir et que certains copropriétaires s'opposent à leur participation aux frais, en invoquant l'absence de stipulation du droit dans le règlement, bien qu'ils utilisent cette partie commune.

Annexe n°4 : Clause illicite justifiée par la destination de l'immeuble (Cass., 3^{ème} civ., 26 mars 2020, n°18-22.441).

La Cour de Cassation¹⁴² a confirmé la décision de la cour d'Appel qui avait jugé licite la clause stipulant « *Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque* ». Cette clause correspondait à la destination de l'immeuble qui était situé dans le périmètre de protection des remparts de la ville d'Avignon.

Annexe n°5 : Exemple d'évolution de la destination de l'immeuble et licéité d'une clause.

Notons par exemple le cas d'une clause qui est licite en raison du caractère prestigieux d'un immeuble. Si ce caractère venait à disparaître, la clause deviendrait alors illicite. En revanche, pour cet exemple notamment, il n'est nulle part démontré que ce caractère prestigieux disparaît automatiquement en cas de délabrement de l'immeuble. L'évolution de la destination de l'immeuble demeure donc difficile à justifier.

Annexe n°6 : Compléments sur l'illicéité des clauses.

Au-delà de la destination de l'immeuble, certaines clauses peuvent présenter un caractère illicite, en raison de restrictions plus importantes concernant les droits ou les obligations des copropriétaires. L'illicéité présente parfois quelques subtilités, notamment dans le cadre d'une activité interdite par le règlement de copropriété. En effet, lorsqu'il s'agit d'une activité interdite, il devra être nécessairement constaté un trouble¹⁴³ pour justifier l'interdiction de l'activité. Une simple interdiction de l'activité ne suffit pas à justifier de son illicéité¹⁴⁴. Par conséquent, dans le cadre de l'adaptation du règlement de copropriété suivant la loi ALUR du 24 mars 2014, le rédacteur devra porter une attention particulière à ces clauses, en veillant à

¹⁴² Cass., 3^{ème} civ., 26 mars 2020, n°18-22.441.

¹⁴³ La Rédaction EFL, Dalloz Actualité, *L'exercice d'une activité interdite par le règlement de copropriété est illicite*, [en ligne], publié le 30 janvier 2023, disponible sur [dalloz-actualite.fr](https://www.dalloz-actualite.fr), (consulté le 12 avril 2023).

¹⁴⁴ Cass. 3^{ème} civ. 18 janvier 2023, n° 21-23.119.

conserver la stipulation du règlement concernant une activité qui n'apporterait pas de trouble particulier.

Annexe n°7 : Exemple de clause illicite (Cass., 3^{ème} civ., 29 mai 1979, n°78-11.530).

A été jugée illicite, la clause : « *En cas de vente d'un lot, soit de gré à gré, soit par adjudication publique amiable, le vendeur est tenu de préférer les autres copropriétaires de lot de l'immeuble. A cette fin, il adressera quatre semaines avant la vente aux autres copropriétaires son projet de vente, avec indication de l'acheteur, ainsi que du prix et des conditions, avec la mention qu'ils pourraient acquérir aux mêmes conditions* ».

Annexe n°8 : Clauses illicites réputées non écrites où la rétroactivité n'est pas applicable

Comme indiqué, au *II.1.1. La conservation paradoxale des clauses illicites*, le caractère non écrit entraîne une rétroactivité de la clause. Cependant, il existe deux cas particuliers de clauses illégales où la rétroactivité ne s'appliquera pas. Le premier cas concerne la clause de répartition des charges. En effet, s'il s'avère que cette clause est contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, celle-ci doit recevoir application tant qu'elle n'a pas été réputée non écrite¹⁴⁵. Néanmoins, elle ne bénéficiera pas de la rétroactivité après constatation du caractère non écrit de la clause¹⁴⁶. Le deuxième cas reconnu par la Cour de cassation où la rétroactivité ne s'applique pas est lorsqu'une clause du règlement de copropriété instituant des syndicats secondaires est réputée non écrite. En effet, la suppression du syndicat secondaire ne sera valable que pour l'avenir¹⁴⁷.

Annexe n°9 : Exemple de clause illégale du règlement (antenne extérieure)

Il est important de garder en mémoire que le caractère illégal d'une clause ne relève pas de la seule loi du 10 juillet 1965 mais peut résulter d'autres lois. Notamment, il peut être cité l'exemple comme clause illégale qui devra être réputée non écrite, celle interdisant sans motif l'installation d'une antenne extérieure. Cette clause bien qu'illégale, n'est pas visée par l'article 43 précité, pourtant son caractère non écrit est bien disposé par la législation¹⁴⁸.

¹⁴⁵ Cass. 3^{ème} civ. 9 juil. 2020, n° 19-12.599.

¹⁴⁶ Cass. 3^{ème} civ. 2 mars 2005, n° 03-16.731.

¹⁴⁷ Cass. 3^{ème} civ. 16 mai 2009, n° 07-22.051, 08-10.043, 08-10.495.

¹⁴⁸ Loi n°66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, art. 1^{er}.

Annexe n°10 : Exemple de clause litigieuse où le caractère illicite ou illégal est ambigu.

La distinction entre une clause illicite et une clause illégale est parfois ténue, pourtant une clause illicite doit perdurer dans le règlement tant qu'elle n'a pas été réputée non écrite, et une clause illégale est mise à jour dans le cadre de l'adaptation du règlement. Il peut être cité comme exemple de clause ambiguë, celle pour un règlement établi après 2007¹⁴⁹ qui stipule un délai de convocation pour les assemblées générales d'une durée inférieure à vingt et un jours.

Annexe n°11 : Exemples de clauses dites obsolètes.

Peuvent être désignées comme étant obsolètes, les clauses affectant des équipements n'existant plus ou à l'inverse non intégrés dans le règlement, tels que des moyens de chauffage au charbon, des antennes TNT, l'absence de compteurs divisionnaires alors qu'ils ont été installés. Il peut également exister des désignations de lots qui n'ont pas été mis à jour, tels qu'un local commercial transformé en appartements.

Annexe n°12 : Point de vue de P.-E. LAGRAULET sur la mise en conformité selon la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Concernant le champ d'application de la mise en conformité, et en présence de parties communes spéciales stipulées mais en l'absence d'une clé de répartition de charges associées, certains chercheurs sont plus hésitants quant à l'établissement de charges spéciales dans le cadre de la mise en conformité fixée par la loi ELAN du 23 novembre 2018. En effet, selon P.-E. LAGRAULET (2021), dans cette hypothèse, la disposition de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, ne semble pas s'appliquer. En effet, selon lui, celle-ci « *n'impose la création de charges spéciales que dans l'hypothèse de la création de parties communes spéciales*¹⁵⁰. Par conséquent, la mise en conformité ne permettrait pas de *créer des charges spéciales si elles n'existent pas [déjà]*¹⁵¹ ». Dans une telle hypothèse, la mise en conformité n'aurait alors pour seul intérêt celui de l'opposabilité des éléments visés par les articles 206 et 209 de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

¹⁴⁹ Date à laquelle le décret n°2007-285 est entré en vigueur, et donc que le délai est passé de quinze à vingt et un jours.

¹⁵⁰ LAGRAULET P.-E., Dalloz Actualité, *Variation sur les parties communes spéciales : beaucoup de bruit pour rien ?* [en ligne], publié le 19 mai 2021, disponible sur : dallos-actualite.fr, (consulté le 20 avril 2023).

¹⁵¹ *Ibid.*

Annexe n°13 : Cas particulier : valeur contractuelle de l'état descriptif de division

La mise en conformité consiste en l'ajout de la mention des lots transitoires et des parties communes spéciales et à jouissance privative dans le règlement de copropriété en vertu des articles 206 et 209 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cela suggère alors qu'une mention dans tout autre acte, notamment dans l'état descriptif de division, n'aurait pas la valeur juridique suffisante pour considérer valide une telle mention. En effet, cela se justifie par le fait que le règlement de copropriété constitue un contrat opposable aux copropriétaires contrairement à l'état descriptif de division qui n'est qu'un document technique n'ayant pas de valeur contractuelle. Cependant, la Cour de cassation a admis que le règlement de copropriété pouvait conférer une valeur contractuelle à l'état descriptif de division¹⁵². Cela interroge alors sur l'obligation de mise en conformité si les mentions visées aux articles 206 et 209 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 figurent dans un état descriptif de division à valeur contractuelle, sans être présentes dans le règlement de copropriété lui-même. Il pourrait alors être cohérent que s'il n'existe pas de parties communes spéciales dans le règlement, et si les mentions des parties communes à jouissance privative ainsi que les lots transitoires sont décrits précisément dans l'état descriptif de division, et que le règlement lui a affecté un caractère contractuel, alors sa mise en conformité ne serait pas requise. Il en serait peut-être de même dans tout autre document non contractuel. Néanmoins, la jurisprudence ne s'est pas encore exprimée sur ce point.

Annexe n°14 : Impressions écran du logiciel créé

The screenshot displays the COPROCOM software interface. At the top, there are navigation tabs for 'Éditeur', 'Données sources', and 'Administration'. A user profile 'admin' is visible in the top right corner. The main content area is titled 'Données sources - 17' and shows a list of legal sources under the category 'Loi - 6'. The selected source is '65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Article 24'. The detailed view of this article is shown below, starting with the date '12/03/2023'. The text of the article is as follows:

I. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II. Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

- a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clois, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
- c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;
- d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;
- g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;
- h) L'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes ;
- i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au II de l'article 24-5 ;
- j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants ;
- k) La décision d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps.

At the bottom of the article view, there is a button labeled 'EXPLORER CETTE SOURCE DES RECHERCHES'. At the bottom right of the interface, there are buttons for 'MODIFIER' and 'SUPPRIMER'.

¹⁵² Cass. 3^{ème} civ., 6 juil. 2017, n° 16-16.849.

▼ 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis – Article 1	
01/06/2020	
25/11/2018	<p>La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.</p> <p>Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.</p> <p>Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux conditions de construction.</p> <p>La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.</p> <p>A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, par leur nature, leur destination ou leur affectation, sont destinés à être divisés en plusieurs lots.</p>
11/07/1965	

EXCLURE CETTE SOURCE DES RECHERCHES

Annexe n°15 : Exemple de mise à jour d'une clause proposée par le logiciel *ChatGPT*

Quelle est la version à jour de cette clause, dans le cadre de l'adaptation du règlement de copropriété : Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou institution dans les mêmes conditions d'un droit d'usage ou d'habitation , et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard du syndicat, avis doit en être donné au syndic de l' immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le copropriétaire cédant ou constituant.

La version mise à jour de cette clause, dans le cadre de l'adaptation du règlement de copropriété, est la suivante :

"Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou institution dans les mêmes conditions d'un droit d'usage ou d'habitation, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard du syndicat, avis doit en être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. 'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former une opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le copropriétaire cédant ou constituant. causes de la créance."

Source : <https://chat.openai.com/>

Annexe n°16 : Fonctionnement du logiciel créé

Pour le développement de ce logiciel, de nombreuses contraintes entrent en jeu. Au-delà de l'aspect technique et informatique, tel que le choix du langage de programmation, il eut fallu faire appel à des connaissances juridiques importantes, afin de comprendre les besoins nécessités par l'adaptation d'un règlement de copropriété, tels que la prise en compte des jurisprudences et des doctrines, et non simplement la considération des articles de loi.

Trois menus sont prévus : le menu principal qui constitue la page d'accueil de l'application et la barre de recherche de mots-clés, et l'ensemble des données correspondant aux mots-clés entrés par l'utilisateur. Le deuxième menu constitue l'ensemble des éléments de la base de données¹⁵³, tels que des articles de loi, des arrêts de la Cour de cassation, ou de Cours d'Appel, ainsi que des doctrines. L'ensemble de ces données seront inscrites par l'utilisateur qui devra préciser entre autres, le numéro de l'article (pour les lois et décrets), l'intitulé de la donnée (numéro de la loi, titre d'une doctrine...), une date, et le corps du texte (contenu de l'article ou d'un arrêt)¹⁵⁴, et la source de la donnée (lien web, numéro de page...). Il paraît important de préciser que l'application créée permet de tenir compte des revirements de jurisprudence, ou des versions obsolètes des articles de loi ou de décret. En effet, l'utilisateur peut choisir de masquer une donnée en raison de son caractère devenue contraire à la loi lors d'un revirement de jurisprudence, ou d'une contradiction concernant une doctrine. Dans ce cas, la donnée n'apparaîtra pas même lorsqu'elle correspond aux mots-clés entrés, en revanche, l'utilisateur pourra toujours la consulter si besoin, directement dans la base de données. L'utilisateur peut également supprimer ou modifier n'importe quelle donnée. De plus, dès lors qu'un article de loi d'une version plus récente est inscrit par l'utilisateur, celui-ci apparaîtra automatiquement dès lors que les mots-clés correspondent à cette version ou à sa version antérieure¹⁵⁵.

¹⁵³ *Base de données : Système qui permet de centraliser les données ou les informations et de les organiser.*

¹⁵⁴ *V° Annexe n° 14 : « Impressions écran du logiciel créé ».*

¹⁵⁵ *Si les mots-clés ne correspondent plus à cette version, mais qu'ils sont présents dans une version antérieure, alors deux articles apparaîtront : l'un étant la dernière version ayant comporté les mots-clés, l'autre, la dernière version en vigueur, même si celui-ci ne comporte pas les mots-clés entrés par l'utilisateur.*

Les enjeux de l'adaptation et de la mise en conformité des règlements de copropriété.

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M.

RESUME

La loi ALUR du 24 mars 2014 a intégré dans l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, la possibilité de mettre à jour son règlement de copropriété avec les dispositions en vigueur afin de clarifier et mettre aux normes son contenu. Cependant, le règlement peut être illisible ou contenir des clauses illicites qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'adaptation. Ces situations posent de grandes difficultés aussi bien aux copropriétaires qui doivent subir ces préjudices qu'au rédacteur qui doit trouver une solution afin de régulariser ces problèmes et clarifier les clauses du règlement, tout en veillant à ne pas dépasser le cadre d'une simple mise à jour du règlement.

De plus, la loi ELAN du 23 novembre 2018 incite les syndicats des copropriétaires à la mise en conformité de leur règlement dès lors qu'il existe des parties communes spéciales, à jouissance privative ou des lots transitoires si ceux-ci ne sont pas mentionnés explicitement dans le règlement. Cette mise en conformité requiert des connaissances juridiques avancées, car celle-ci intéresse directement les parties communes, éléments de propriété des copropriétaires, et par conséquent source de contentieux tangible. Et tout comme l'adaptation, son champ d'application ne semble pas toujours très explicite.

Mots clés : règlement de copropriété, adaptation, mise en conformité, loi ELAN, loi ALUR.

SUMMARY

The ALUR law of March 24, 2014 incorporated into article 24 of law n° 65-557 of July 10, 1965, the possibility of updating one's co-ownership regulations with the provisions in force in order to clarify and bring their content up to standard. However, the by-laws may be illegible or contain illegal clauses that do not fall within the scope of the adaptation. These situations pose major difficulties both for the co-owners who have to suffer these prejudices, and for the drafter who has to find a solution to regularize these problems and clarify the clauses of the by-laws, while taking care not to go beyond the scope of a simple by-law update.

Moreover, the ELAN law of November 23, 2018 encourages condominium syndicates to bring their bylaws into line whenever there are special common parts, with private enjoyment or transitional lots if these are not explicitly mentioned in the bylaws. Compliance requires advanced legal knowledge, as it directly concerns the common parts, which are the property of the co-owners, and therefore a source of tangible litigation. And like the update, its scope of application is not always very clear.

Key words : co-ownership regulations, update, compliance upgrade, ELAN law, ALUR law