

1 Le règlement de copropriété, un rempart pour les droits des copropriétaires



Stéphane LELIEVRE,
notaire, président de la CNEC



Patrick BAUDOIN,
avocat



et Christelle COUTANT-LAPALUS,
professeure à l'université de Bourgogne

Le règlement de copropriété est souvent présenté comme une source de restriction aux droits des copropriétaires, comme un frein à l'exercice de leur droit de propriété, voire parfois à leur droit de jouissance. Une telle vision du règlement de copropriété est tronquée. Elle ne correspond qu'à l'une des faces du règlement de copropriété ; celle du cauchemar. Or, le règlement de copropriété est aussi un rempart aux droits des copropriétaires.

Introduction

1 - **Le contexte.** – Le règlement de copropriété n'est pas uniquement un outil de restriction des droits des copropriétaires, il est aussi un outil de protection de ces droits. Le règlement de copropriété par son objet, son caractère impératif et sa force obligatoire assure une stabilité et une sécurité aux droits des copropriétaires qui méritaient d'être mises en exergue.

2 - **L'objet.** – Le règlement de copropriété participe à la protection des droits des copropriétaires par son objet, d'abord. Constitutifs de droits réels, le règlement de copropriété dessine les contours des droits des copropriétaires. Il précise l'objet des parties privatives et des parties communes¹. Parallèlement, le règlement de copropriété définit les modalités de jouissance tant des parties privatives que des parties communes² : il permet ainsi, par exemple, aux copropriétaires d'exercer au sein de leur lot une activité commerciale ou professionnelle ; d'utiliser un local commun pour y stationner des vélos, des trottinettes, voire des poussettes ou encore d'installer une ruche sur le toit-terrasse.

Le règlement de copropriété contribue également à la détermination de la destination de l'immeuble ; il doit désormais préciser l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme au sein de la copropriété³. Il indique enfin, le cas échéant, l'existence de parties communes spéciales et/ou de droits de jouissance privative. Leur existence est, selon les termes de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, « subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ». Cette obligation est née de la volonté de conférer une plus grande sécurité juridique aux titulaires de ces droits au regard des autres copropriétaires⁴.

3 - **Le caractère impératif.** – Le règlement de copropriété participe à la protection des droits des copropriétaires par son caractère impératif, ensuite⁵. Les copropriétaires ont l'assurance que leurs droits seront définis. Ce document n'avait qu'un caractère facultatif

sous l'empire de la loi du 28 juin 1938⁶. Lors de travaux préparatoires de la loi de 1965, Joseph Voyant affirmait au Sénat :

des conséquences favorables du caractère impératif du projet, c'est que l'existence du règlement de copropriété est obligatoire... et c'est important.

Comme l'a affirmé à plusieurs reprises la Cour de cassation, il faut néanmoins rappeler que l'application du statut de la copropriété n'est pas conditionnée à l'existence d'un règlement de copropriété⁷. Il demeure ainsi des copropriétés sans règlement de copropriété. Or, il n'y a pas de meilleur moyen de démontrer le caractère essentiel du règlement de copropriété qu'en constatant comment fonctionnent les copropriétés sans règlement, notamment en constatant les conflits entre copropriétaires que génère l'absence de détermination précise de leurs droits respectifs.

4 - **La force obligatoire.** – Le règlement de copropriété participe à la protection des droits des copropriétaires par sa force obligatoire, enfin. Que cette force naisse du caractère institutionnel⁸, contractuel⁹, hybride ou dualiste¹⁰ du règlement, peu importe, cette force existe. Les droits conférés par un règlement de copropriété aux copropriétaires ne peuvent être remis en cause par aucun acte juridique tel un contrat de bail, un contrat de donation ou les statuts d'une société d'attribution. La Cour de cassation a ainsi affirmé à propos d'un contrat de vente : « les mentions contenues dans (un) acte de vente sont sans influence sur l'étendue des

Ndlr : Cette étude fait partie des contributions exposées lors du Congrès de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC) à Saint-Malo, portant sur « le règlement de copropriété : cauchemar ou rempart ? » (17, 18 & 19 octobre 2024).

1. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 2 et 3.
2. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 2 et 3.
3. L. n° 65-557 10 juill. 1965, art. 8-1-1. – Créé par L. n° 2024-1039, 19 nov. 2024, art. 6.
4. V. not. : M. Poumarède, L'impact de la loi ELAN sur le droit de la copropriété : RDI 2019, p. 44.
5. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 8 et 43.

6. J.-M. Roux, Brèves remarques sur l'évolution du règlement de copropriété : Dr. et ville 2022, n° 94, p. 7 et s.

7. Cass. 3^e civ., 19 sept. 2012, n° 11-10.827 et 11-12.963 : Bull. civ. III, n° 123 ; Loyers et copr. 2012, comm. 335, obs. G. Vigneron ; JCP N 2013, n° 15, 429, obs. H. Périnet-Marquet. – Cass. 3^e civ., 17 nov. 2010, n° 10-11.287 : Bull. civ. III, n° 205. – Cass. 3^e civ., 29 mai 2002, n° 00-17.542 : Bull. civ. III, n° 113 ; AJDI 2003, p. 124, obs. Cl. Giverdon.

8. J. Lafond, Statut de la copropriété et théorie de l'indivision, in « Par le droit immobilier et au-delà, Mélanges en l'honneur de D. Tomasin : Dalloz, 2022, p. 99. – D. Sizaire, Le statut de la copropriété des immeubles bâtis : Librairies techniques, 1969, n° 112.

9. V. par ex. : G. Chantepie, La copropriété des immeubles bâtis, Éd. Defrénois, 2020, n° 70. – D. Tomasin (ss dir.), La copropriété : Dalloz-Action, 2021-2022, n° 311.13 : « À la vérité, ce caractère contractuel est sans doute celui qui correspond le mieux aux solutions données par la jurisprudence... ». – Pour des réserves quant à la nature conventionnelle, V. Fr. Terré, Ph. Simler et V. Forti, Droit des biens : Lefebvre-Dalloz, 2024, n° 628.

10. V. également pour la qualification « d'acte-règle collectif », C. Atias, La copropriété des immeubles bâtis : Sirey, 1989, n° 17, p. 23. – Ou encore « d'acte juridique unilatéral », P.-E. Lagrault, Nature de l'obligation de paiement des charges et règlement de copropriété : AJDI 2020, p. 598.

droits (des titulaires des lots) dans la copropriété, lesquels résultent du règlement de cette copropriété »¹¹.

Parallèlement, les droits des copropriétaires ne peuvent en principe être modifiés sans obtenir l'accord de tous les copropriétaires, la loi le rappelle expressément à propos de la destination de l'immeuble¹².

Enfin, toute violation des droits des copropriétaires consacrés dans le règlement de copropriété est sanctionnée et la palette de ces sanctions est vaste. Elle se compose :

- de simples rappels du contenu du règlement de copropriété ;
- de mises en demeure de respecter ce règlement ;
- d'applications d'éventuelles clauses pénales, par exemple, en cas de stationnement abusif (C. civ., art. 1221 et 1242)¹³ ;
- de condamnations judiciaires à l'exécution forcée¹⁴ comme, par exemple, l'obligation de supprimer des travaux irrégulièrement réalisés¹⁵ ;
- de l'attribution de dommages-intérêts sur le fondement de la responsabilité civile à la possibilité pour les tribunaux d'ordonner la publicité du jugement sous forme d'affiche sur un tableau de l'immeuble prévu à cet effet¹⁶ ;
- ou encore de prononcés de la cessation du trouble subi par un ou plusieurs copropriétaires.

La Cour de cassation affirme régulièrement que :

toute activité exercée par un copropriétaire en violation d'une stipulation du règlement de copropriété caractérise un trouble manifestement illicite que le juge a l'obligation de faire cesser¹⁷.

Elle a ainsi sanctionné dans cet arrêt les juges de la cour d'appel de Nouméa qui avaient refusé de faire cesser une activité de fabrication et commercialisation de spécialités culinaires sud-asiatiques pourtant contraire aux clauses du règlement de copropriété.

Il convient de préciser que certaines de ces sanctions peuvent se cumuler, d'une part, et qu'elles peuvent être sollicitées tant par un copropriétaire que par le syndicat des copropriétaires qui est assimilé à l'une des parties au contrat, d'autre part.

5 - La qualité. – Le règlement de copropriété apparaît incontestablement comme un rempart pour les droits des copropriétaires, mais quelle est la qualité de ce rempart ? Dans un premier temps, il sera exposé le pouvoir dont disposent les rédacteurs des règlements de copropriété pour influencer sur la qualité de la protection que le règlement de copropriété confère aux copropriétaires. Dans un deuxième temps, seront analysés les outils juridiques qui participent avec plus ou moins de pertinence à octroyer sa force au règlement de copropriété, en particulier lorsque des copropriétaires seraient tentés de ne pas respecter les droits conférés à d'autres. Enfin, dans un troisième temps seront évoquées les fragilités de la protection conférée par le règlement de copropriété tant au regard de tiers à la copropriété qu'entre copropriétaires.

1. Protection : l'importance de la rédaction du règlement de copropriété

6 - Précision. – Le règlement de copropriété constitue, sans aucun doute, un rempart pour l'ensemble des copropriétaires et c'est dans cette mission de fortification de l'édifice que son rédacteur a un rôle

très important à jouer. Il doit préparer un règlement adapté aux caractéristiques de l'immeuble, qui reflète les aspirations de son propriétaire et qui fixe un cadre de vie aux futurs copropriétaires.

La « *précision chirurgicale* » dans la définition des parties communes générales, spéciales, des éventuelles zones de jouissance privative, des droits accessoires aux parties communes et des parties privatives participe à la protection des copropriétaires. Cette juste définition permet d'éviter des interprétations, des contradictions et des silences qui seraient préjudiciables aux droits de chacun d'eux.

Le choix de l'immeuble par un futur acquéreur est souvent dicté par un choix de vie. Celui, par exemple, d'habiter dans un environnement calme, sécurisé, verdoyant, dans un immeuble dépourvu de professions libérales et/ou de commerces, pour éviter les nuisances olfactives ou sonores. De même, l'insertion dans le règlement de copropriété de clauses restrictives aux droits des copropriétaires peut également constituer pour un acquéreur, un critère de protection de ses droits.

Remarque : Le choix de clauses restrictives n'est pas anodin, car elles doivent être conformes à la destination de l'immeuble – une notion phare en droit de la copropriété. L'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 dispose : « *Le règlement de copropriété ne peut imposer de restrictions aux droits des copropriétaires, en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble...* ». Le dernier alinéa de l'article 26 poursuit en précisant que l'assemblée générale ne peut « *sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, modifier les stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble* ». La définition de la destination de l'immeuble dans le règlement de copropriété semble importante, alors même que celle-ci est une notion évolutive.

7 - Destination de l'immeuble. – Dans la pratique, la destination de l'immeuble est souvent confondue avec la destination des parties privatives, soit l'affectation que chaque copropriétaire peut donner à ses parties privatives (habitation, commerciale, bureaux...). Toutefois, la destination de l'immeuble est une notion plus large que la destination des seules parties privatives. Dans les travaux préparatoires de la loi du 10 juillet 1965, la destination de l'immeuble apparaît comme « *l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté un lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses des documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale des occupants* ». La loi ne donne pas de définition précise de cette destination, l'article 8 précisant uniquement qu'elle est définie « *aux actes, par ses caractères ou sa situation* ».

L'analyse des travaux préparatoires permet donc de comprendre que la destination de l'immeuble est la réunion d'éléments objectifs et d'éléments subjectifs.

8 - Éléments objectifs. – Les éléments objectifs ce sont tout d'abord les caractéristiques physiques de l'immeuble : comment est-il construit ? la qualité des matériaux notamment. Est-il bien isolé sur le plan phonique, thermique, etc. Quelles sont ses qualités architecturales et ses caractéristiques esthétiques ? Quels sont ses éléments de confort et d'équipement ? Quelle est la distribution des appartements ? Existe-t-il des locaux communs, des locaux secondaires ?

La situation de l'immeuble constitue un autre élément objectif : est-ce un quartier résidentiel ou populaire ? les lieux avoisinants sont-ils calmes ? l'environnement est-il verdoyant ? quels sont les accès de cet immeuble au niveau des transports, des services publics... ? Tout immeuble a donc une destination objective, alors même qu'elle ne serait pas définie dans le règlement de copropriété et alors même qu'il n'y aurait pas de règlement.

Les actes participent à cette destination, car les titres d'acquisition du foncier peuvent contenir, par exemple, la relation d'un cahier des charges de lotissement toujours applicable, des servi-

11. Cass. 3^e civ., 27 juin 1972, n° 71-11.379 : Bull. civ. III, n° 426.

12. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 26, in fine.

13. Cass. 3^e civ., 17 janv. 1990, n° 88-16.016 : Administrer août/sept. 1990, p. 52. – V. C. civ., art. 1231-6.

14. À moins qu'il n'existe une disproportion manifeste entre le coût de l'exécution forcée pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. Tel pourrait être le cas lors d'une demande de destruction d'un bâtiment construit illégalement.

15. Cass. 1^{er} civ., 12 oct. 1965, n° 536 : JCP G 1965, IV, 141.

16. TGI Lyon, 2 févr. 1972 : JCP 1972, II, 17076, note E-J. Guillot.

17. Cass. 3^e civ., 18 janv. 2023, n° 21-23.119 : JurisData n° 2023-000567 ; Loyers et copr. 2023, comm. 52, obs. Ch. Coutant-lapalus.

tudes susceptibles de grever le terrain d'assiette de la future copropriété ou de lui profiter.

9 - Éléments subjectifs. – Des éléments subjectifs sont également à prendre en compte pour déterminer la destination de l'immeuble. Il s'agit de la volonté du propriétaire de l'immeuble bâti ou du promoteur. Que souhaite-t-il pour son immeuble ? Quel standing ? Quelle marge veut-il laisser à chaque futur propriétaire dans l'affectation de ses lots par exemple ?

Autant de questions dont les réponses pourront influencer sur la rédaction du règlement de copropriété et donc sur la destination de l'immeuble. La destination est, en quelque sorte, la « *boussole de la copropriété* » au même titre qu'il a pu être dit que l'intérêt social était la boussole de la société¹⁸.

10 - L'importance du rédacteur. – C'est ici où le travail du rédacteur prend toute sa mesure. Le propriétaire de l'immeuble existant ou le promoteur pourra être particulièrement attaché à préserver ou à assigner un certain standing à son immeuble. Des clauses restrictives des droits des futurs copropriétaires pourront ainsi être insérées dans le règlement, dès l'instant où elles sont conformes à la destination de l'immeuble. Il pourra également encadrer les modalités de jouissance des parties privatives et communes.

A. - Les clauses légitimées par la destination de l'immeuble

11 - Des clauses légitimes. – Certaines de ces clauses légitimes ont pour finalité de maîtriser le nombre d'occupants. Tel est notamment le cas de la clause interdisant la vente séparée des locaux accessoires des lots principaux. Il peut en être ainsi des chambres de service, des greniers, des buanderies, des emplacements de stationnement qui ne pourront faire l'objet d'une vente séparée du lot principal. Les praticiens qui rédigent des promesses de vente devront être particulièrement attentifs à ces clauses, et cela, afin d'éviter la vente de tels locaux accessoires, indépendamment du lot principal.

Dans le même esprit, il est possible de citer la clause interdisant la vente de ces mêmes locaux accessoires à des personnes extérieures à la copropriété. Afin d'éviter l'augmentation du nombre de copropriétaires, la modification corrélative de la manière de vivre dans l'immeuble par une fréquentation accrue et potentiellement plus bruyante, il peut être justifié d'insérer des clauses restrictives aux droits de propriété des futurs copropriétaires.

La même finalité de standing et de tranquillité pourrait légitimer une clause interdisant la location des locaux secondaires à des personnes extérieures à la copropriété.

L'interdiction de la division en propriété ou en jouissance des lots permettrait également d'éviter la transformation d'un appartement en plusieurs unités d'habitation. Ainsi, la création de plusieurs studios issus de la division d'un grand appartement serait prohibée, cette opération étant génératrice de troubles de voisinage importants pour la copropriété et modifiant le mode de vie.

De même, la clause d'affectation des locaux accessoires à leur usage initial constitue une mesure protectrice des intérêts des copropriétaires, car elle induit l'interdiction de transformer en habitation des greniers, des buanderies ou autres locaux accessoires. Cette interdiction concernerait tous les locaux accessoires, alors même que ces locaux respecteraient les normes d'hygiène et de salubrité du règlement sanitaire départemental ainsi que les règles de décence du décret du 30 janvier 2002.

Remarque : Plus délicates sont les clauses prévoyant un droit de préférence des copropriétaires en cas de vente d'un lot principal. La question de la validité de ces clauses dans des immeubles marqués par un caractère familial très prononcé peut se poser¹⁹. La prudence s'impose tout de même car cette clause pourrait être interprétée comme un désir de sélection des copropriétaires.

En revanche, la clause attribuant un droit de priorité en cas de vente d'un emplacement de stationnement n'a pas à être justifiée par la destination de l'immeuble, car son insertion est prévue par l'article 8-1 de la loi de 1965. Cet article dispose, dans son premier alinéa, que le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement, peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété. Les deux alinéas suivants prévoient le formalisme, mais l'application de cette clause suscite de nombreuses interrogations, notamment lorsque plusieurs copropriétaires sont intéressés par l'achat d'un même emplacement de stationnement. Le formalisme devra alors être prévu dans le règlement de copropriété.

B. - Les clauses encadrant les modalités de jouissance des parties privatives

12 - Jouissance des parties privatives. – D'autres clauses peuvent également fortifier le rempart et assurer la protection des droits des copropriétaires. Elles concernent les modalités de jouissance des parties privatives. L'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 dispose qu'un règlement conventionnel de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance. Cette détermination pourra être un critère de choix de l'immeuble dans lequel le futur acquéreur souhaitera investir.

13 - Ampleur et limites de la liberté d'affectation. – La liberté d'affectation étant le principe, seules des clauses restrictives conformes à la destination de l'immeuble, pourront restreindre cette liberté. La destination des parties privatives peut être large et ainsi permettre une affectation plurale des lots sans aucune restriction quant aux modalités de leur jouissance. Il s'agira des immeubles mixtes d'habitation, de commerce, de bureaux et autres destinations dont la seule restriction sera de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Dans un immeuble d'habitation, une clause d'habitation bourgeoise peut exclure l'exercice de toute activité commerciale, industrielle ou artisanale au sein des parties privatives, mais deux variantes peuvent toutefois exister. Une clause d'habitation exclusivement bourgeoise peut prohiber ainsi toute activité professionnelle, y compris l'exercice de professions libérales, ladite clause étant insérée dans des immeubles de très grand standing. La simple clause d'habitation bourgeoise sera plus souple, car elle permet l'exercice de professions libérales au sein des lots, à condition que celles-ci ne génèrent pas de nuisances aux autres copropriétaires.

Concernant les locaux commerciaux qui sont souvent en pied d'immeubles d'habitation, au rez-de-chaussée, certaines clauses peuvent exclure, de manière générale, les commerces générant des nuisances olfactives ou sonores. D'autres clauses prohibent certaines activités commerciales de manière expresse et limitative, comme les commerces de bouche, les restaurants, les *sex-shops*, les bars, ainsi que d'autres activités susceptibles d'engendrer des nuisances pour les copropriétaires. Un immeuble mal isolé pourra, par exemple, légitimer l'interdiction de certaines activités qui peuvent être bruyantes (une discothèque, une salle de danse, des cours de piano...).

18. P.-E. Lagrault, *Destination de l'immeuble et location meublée de courte durée : Inf. rap. copr. juillet-août 2024*, n° 700.

19. Cass. 3^e civ., 29 mai 1979, n° 78-11.530 : Bull. civ. III, n° 118 ; JCP N 1979, II, p. 237, note J. Lafond et C. Atias.

Remarque : Il serait, en revanche, impossible d'imposer l'exercice d'un commerce déterminé.

De même, des clauses de non-concurrence ne pourraient pas être intégrées dans un règlement de copropriété, à l'exception de certains immeubles comme les centres commerciaux dont la particularité est d'être très souvent éloignés du centre d'une agglomération.

14 - Locations touristiques de courte durée. – La question de l'interdiction des locations touristiques de courte durée est récurrente au regard des nuisances qu'elles engendrent pour tous les copropriétaires. Entre les réveils nocturnes ou matinaux, et plus généralement, les incivilités de certains occupants, la proposition d'interdire ces locations peut être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Elle nécessite l'unanimité des copropriétaires, car il s'agit d'une clause portant atteinte au droit de propriété des copropriétaires. Toutefois, la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi *Le Meur*, a autorisé la modification du règlement de copropriété concernant l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme²⁰. Cette interdiction pouvant désormais être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Toutefois, la rédaction du nouvel article 26, d, reste maladroite car il est précisé que cette modification ne peut être décidée « *que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale* ». La maladresse de rédaction résulte du fait qu'une activité commerciale est juridiquement impossible dans un lot d'habitation, même si le règlement de copropriété ne l'interdit pas expressément.

C. - Les clauses encadrant les modalités de jouissance des parties communes

15 - Jouissance des parties communes à jouissance privative. – D'autres clauses protectrices des droits des copropriétaires peuvent concerner l'usage des parties communes. Elles sont nombreuses, mais nous retiendrons uniquement celle concernant les modalités de jouissance des parties communes à jouissance privative (jardins, terrasses, balcons).

Outre le fait de les utiliser conformément à leur destination, soit en jardin d'agrément, par exemple, il sera souvent prévu les conséquences du défaut d'entretien, l'interdiction de les encombrer, l'obligation de prendre des précautions pour éviter tous dommages causés à la couche d'étanchéité par l'arrosage, la taille régulière des arbustes et arbres à une hauteur excluant toute privation d'éclairage ou d'ensoleillement pour les voisins. Il sera également prévu, le cas échéant, en conformité du dernier alinéa de l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965, les charges que le titulaire du droit de jouissance privative doit supporter.

2. Force : les outils juridiques assurant l'effectivité du règlement de copropriété

16 - Introduction. – Le premier outil juridique essentiel reste le règlement de copropriété lui-même, dont la rédaction doit être aussi précise que possible pour éviter ou tout au moins limiter les sources de contentieux, de même que pour bien définir les protections comme les contraintes applicables aux copropriétaires. Il convient ainsi d'éviter les contradictions, les ambiguïtés, les omissions de nature à générer d'inévitables futures difficultés d'interprétation et d'application.

Pour ce qui est de l'objectif d'éviter les sources de litige, on peut citer notamment la nécessité :

- de prévoir une définition aussi complète que possible des parties communes générales, des parties communes spéciales, des parties communes à jouissance privative et des parties privatives, par exemple, pour remédier aux problèmes récurrents concernant les balcons, terrasses, combles, espaces verts, emplacements de parking...

- de bien délimiter dans le cadre de la destination de l'immeuble et celui de la destination des parties privatives les conditions d'utilisation des locaux, notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles mixtes, pour les activités commerciales utilisées, sans se limiter à la clause usuelle, et de droit commun, d'interdiction de troubles sonores, olfactifs et autres.

Les problèmes les plus fréquemment rencontrés, en dehors du contentieux sur les charges, affèrent en effet les modalités d'usage des locaux dont sont titulaires les copropriétaires, par exemple :

- les nuisances occasionnées par les locations touristiques de courte durée ;
- les bruits et odeurs résultant de l'exploitation de bar, restaurant, supérette ;
- l'usage abusif des droits conférés par les parties communes à jouissance privative ;
- les atteintes diverses portées aux parties communes : travaux sans autorisation, encombrement des cours, couloirs, entrées... ;
- violation des règles de tranquillité dans la jouissance elle-même des parties privatives (cas de travaux intérieurs consistant à transformer certaines pièces « sèches » en pièces « humides », changement de revêtement de sol...).

17 - Au regard de ces problématiques, les règlements de copropriété contiennent des clauses, dont certaines ne sont d'ailleurs que la reprise des dispositions légales ou réglementaires, interdisant les abus susceptibles d'être commis (sur les conditions de location, sur l'usage des jardins ou terrasses à jouissance privative, sur les travaux, sur les encombrements de parties communes, et parfois mais trop rarement sur le stationnement abusif dans les cours...).

A. - Le recours à la clause pénale

18 - Sanction. – La première possibilité envisageable pour faire face aux violations des règles posées par le règlement de copropriété est celle du recours à la clause pénale.

Il peut en effet être envisagé d'insérer de telles clauses dans le règlement de copropriété en prévoyant des sanctions à titre préventif : ainsi pour une clause prévoyant des pénalités en cas de stationnement abusif²¹.

Il a également été admis la validité d'une clause prévoyant une amende en cas d'encombrement de passages communs, en l'espèce également pour un stationnement interdit²².

De même, a été validée la résolution prévoyant, en application du règlement de copropriété, l'instauration d'une amende recouvrable par le syndic en cas de violation constatée par huissier de l'interdiction d'installer des tables dans un passage commun²³.

19 - Limites. – Ces clauses rencontrent leur limite, car elles se trouvent réputées non écrites lorsqu'elles ont pour effet de sanctionner l'exercice par les copropriétaires de droits estimés, en définitive, légitimes. Il s'agit là de la limite imposée à la liberté contractuelle qui résulte de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 quant aux nombreuses dispositions qui sont d'ordre public.

Ainsi, une clause du règlement ne peut obliger le copropriétaire qui emménage à verser au syndicat une indemnité de déménagement pour compenser forfaitairement les dégâts qu'il pourrait causer aux parties communes lors du transfert de ses meubles²⁴.

21. Cass. 3^e civ., 30 oct. 1973, n° 72-12.890 : JCP G 1973, IV, 402.

22. Cass. 3^e civ., 17 janv. 1990, n° 88-16.016 : Administrer août-sept. 1990, p. 52.

23. CA Paris, 23^e ch., 18 sept. 2003 : JDI 2004 p. 39.

24. CA Lyon, 22 janv. 1969 : Inf. rap. copr. mars 1969, p. 4, note Cabanas.

B. - Les clauses d'aggravation des charges

20 - De telles clauses se retrouvent de manière quelque peu similaire dans les clauses d'aggravation des charges qui se trouvent intégrées dans bon nombre de règlements de copropriété.

À cet égard, il a pu être considéré comme licite la clause mettant à la charge des copropriétaires responsables l'aggravation des charges provenant de leur fait²⁵, s'agissant alors de frais de recouvrement mis à la charge du débiteur.

Néanmoins, même lorsqu'une telle clause est licite, la jurisprudence considère qu'elle ne peut recevoir application que dans le cadre des règles générales de la responsabilité civile, et que si elle peut être utilisée pour obtenir la condamnation d'un copropriétaire, elle n'autorise pas à imputer directement à son compte les sommes arbitrées unilatéralement par le syndicat.

La Cour suprême a ainsi jugé que la facturation d'une clause d'aggravation des charges aux copropriétaires de restaurants du fait de curages réguliers en raison d'apports graisseux importants nécessitait d'apporter la preuve de l'aggravation elle-même des désordres²⁶.

Au surplus, l'application de cette clause suppose fréquemment un comportement fautif du débiteur, dont l'appréciation doit résulter d'une décision judiciaire et non d'une décision de l'assemblée générale²⁷.

21 - **Protection des droits légitimes des copropriétaires.** – En outre, la jurisprudence s'avère assez protectrice de ce qu'elle considère être des droits légitimes des copropriétaires. C'est ainsi que la clause du règlement de copropriété faisant supporter une surprime d'assurance à un copropriétaire comme responsable de l'exploitation dans les murs de la copropriété d'une discothèque, pourtant activité conforme au règlement, a été jugée illicite. En effet, le paiement des primes de l'assurance souscrite pour les parties communes et privatives de l'immeuble fait partie des charges générales de la copropriété²⁸.

De même, les clauses relatives aux frais de poursuites pour le paiement de certaines charges avec mise à charge du seul copropriétaire débiteur donnent lieu à de nombreuses limitations dans le cadre de l'application et de l'interprétation aussi bien de l'article 10-1, a, de la loi modifiée du 10 juillet 1965 (sur les frais nécessaires de recouvrement) que de l'article L. 111-8 du Code des procédures civiles d'exécution (sur les frais d'exécution).

Enfin, il sera souligné le fait que lorsque les clauses d'aggravation de charges ou les clauses pénales ne sont pas prévues dans le règlement de copropriété initial, leur adoption par l'assemblée générale des copropriétaires relève en général de la règle de l'unanimité (puisqu'apportant des restrictions nouvelles aux droits des copropriétaires).

Cette nécessité d'unanimité constitue évidemment un obstacle majeur, par exemple en présence d'un règlement de copropriété ancien qui ne contient le plus souvent aucune disposition de cette nature.

On évoquera encore ici pour mémoire le recours – finalement peu fréquent – à l'adoption d'un **règlement intérieur**, lequel ne peut contenir que des dispositions marginales sous peine de nécessiter, lui aussi, un vote à l'unanimité des copropriétaires, voire d'encourir le reproche de clauses illicites s'il entrave de manière excessive la liberté de jouissance des copropriétaires.

C. - L'intervention du juge

22 - **Multiplication des incivilités et des infractions.** – En présence de cette situation, tant que de nouvelles dispositions légis-

latives, sans doute souhaitables, n'auront pas facilité les possibilités de recours à de telles règles de sanction, il n'y a le plus souvent d'autre solution que de s'adresser au juge pour obtenir l'application du règlement de copropriété dont des dispositions auront été violées.

C'est ainsi que devant la multiplication des incivilités et des infractions de toute sorte, des contentieux de plus en plus nombreux se trouvent soumis aux juridictions qui sont elles-mêmes débordées et en incapacité le plus souvent d'apporter une réponse satisfaisante.

On citera au titre de ces litiges fréquents :

- les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble entrepris sans autorisation ;
- la dégradation ou l'encombrement des parties communes ;
- les changements d'affectation, ou les activités contraires à la destination de l'immeuble ;
- les violations des conditions de location posées par le règlement de copropriété, ou les nuisances occasionnées par les Airbnb ;
- les nuisances multiples provenant des bars, restaurants et autres...

Lorsque ces agissements peuvent sérieusement être qualifiés de troubles manifestement illicites il est possible de saisir le juge des référés, censé être le magistrat de l'évidence et de l'urgence.

Remarque : L'une des difficultés rencontrées consiste alors à rapporter la preuve de l'infraction, par exemple en cas de recours illicite à la location en Airbnb ou pour les bruits nocturnes provenant de bars et autres lieux de nuisances.

23 - **Risques.** – Il faut aussi mentionner la marge d'erreur existante dans les décisions prononcées. On citera ainsi une ordonnance rendue le 12 juin 2024 par le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris²⁹ qui a dit – en pleine contradiction avec la jurisprudence de la Cour de cassation – n'y avoir lieu à référé sur des demandes de remise en état à la suite d'atteintes manifestes constatées aux parties communes de l'immeuble en estimant que « la demande de remise en état à l'identique avec rétablissement des combles et de la toiture en zinc ainsi que des quatre fenêtres d'origine apparaît disproportionnée au regard du trouble allégué ».

En outre, les délais d'audience et de prononcé des décisions se sont considérablement allongés. Dans de nombreux cas désormais le magistrat sera amené soit à ordonner une expertise, soit à orienter vers une médiation judiciaire qui n'aboutira pas forcément à un règlement amiable, tout cela avec les délais corrélatifs.

De plus, depuis les nouvelles dispositions relatives aux troubles anormaux de voisinage, les parties sont dans l'obligation, avant toute demande en justice, de faire précéder une telle action :

- d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice ;
- d'une tentative de médiation ou ;
- d'une tentative de procédure participative

Si, cela constitue, parfois, une bonne solution, souvent ces tentatives ne font que retarder l'application des remèdes nécessaires, les sanctions s'imposant finalement.

24 - **Propositions.** – En présence de ce constat, au regard de la recherche des améliorations nécessaires en termes d'efficacité pour l'application des dispositions du règlement de copropriété, il faudrait prévoir :

- des possibilités de sanctions pécuniaires ou autres à caractère automatique dans certains cas déterminés où l'infraction commise et la nécessité d'y remédier sont évidentes ;
- et, d'un point de vue judiciaire, prévoir la mise en place d'une procédure d'urgence, voire dans l'absolu d'une juridiction spécialisée qui y serait dédiée, permettant le prononcé de condamnations exécutoires rapides.

25. Cass. 3^e civ., 2 juin 1981, n° 80-11.635 : Administrer févr. 1982, p. 18.

26. Cass. 3^e civ., 28 mai 2020, n° 19-13.406 : Administrer juill. 2020, p. 49, obs. J.-R. Bouyeure.

27. Cass. 3^e civ., 27 mars 2013, n° 12-13.012 : Administrer juin 2013, p. 54, obs. J.-R. Bouyeure.

28. Cass. 3^e civ., 22 mai 2013, n° 12-16.217 : Administrer août-sept. 2013, p. 59, obs. J.-R. Bouyeure.

29. TJ Paris, 12 juin 2024, n° 23/58798.

De telles perspectives s'imposent d'autant plus qu'en l'état actuel il est souvent nécessaire de recourir à une procédure au fond dont les délais sont tels que toute force dissuasive se trouve remise en cause.

25 - **Conclusion intermédiaire.** – Il n'y a pas de remède miracle pour résoudre de manière immédiate la question de l'application et des violations du règlement de copropriété, étant rappelé, et de manière sans doute heureuse, que nul (en l'espèce le syndicat représenté par son syndic) ne peut se faire justice à lui-même.

3. Les fragilités de la protection accordée par le règlement de copropriété aux droits des copropriétaires

26 - **Introduction.** – La protection conférée par le règlement de copropriété aux droits des copropriétaires présente certaines fragilités. Si dans les rapports avec des tiers au règlement de copropriété, cette fragilité mérite d'être relativisée (A), elle est soulignée dans les rapports entre copropriétaires (B).

A. - Une fragilité relative de la protection accordée par le règlement de copropriété à l'égard des tiers

27 - **Les nuances.** – Comme toute convention, le règlement de copropriété ne s'impose qu'à ceux qui y sont parties. Peut-on en conséquence affirmer que le règlement de copropriété ne protège les droits des copropriétaires que dans les rapports entre copropriétaires ? L'analyse de la situation des ayants cause à titre particulier des copropriétaires ainsi que celle des locataires impose de tempérer cette affirmation.

28 - **Les ayants cause à titre particulier des copropriétaires.** – À défaut d'avoir la qualité de contractants, les donataires, les légataires à titre particulier et les acquéreurs d'un lot de copropriété, ne devraient pas être tenus de respecter le règlement de copropriété. Cependant, en application de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, dès lors que le règlement de copropriété et ses modificatifs ont été publiés au service de publicité foncière, ils leur sont opposables.

Cette opposabilité peut parfois même s'appliquer alors que le règlement de copropriété ou l'un de ses modificatifs n'a pas été publié. L'opposabilité aux ayants cause à titre particulier peut, dans une telle hypothèse, être rétablie moyennant le respect d'une double condition. D'abord, le règlement de copropriété et ses modificatifs doivent avoir été portés préalablement au transfert de propriété à la connaissance de l'ayant cause à titre particulier. Ensuite, il faut que celui-ci ait adhéré aux obligations qui en résultent³⁰. La Cour de cassation a récemment admis que cette adhésion n'exige pas une mention expresse de la connaissance des obligations qui résultent du règlement de copropriété et de ses modifications pour que l'opposabilité produise ses effets. En l'espèce, une société civile immobilière en signant l'acte authentique réalisant le transfert de propriété dans lequel la restriction apportée à la destination du lot litigieux est portée à la connaissance de l'acquéreur par la stipulation d'une mention claire et non équivoque suffit à ratifier la modification du règlement de copropriété³¹.

29 - **Les locataires.** – Le locataire d'un lot de copropriété est étranger au règlement de copropriété³². Il n'est ni propriétaire, ni membre du syndicat des copropriétaires, ni partie au règlement de

copropriété³³. Par ailleurs, l'obligation de publier le règlement de copropriété est sans incidence à l'égard du locataire, car les rapports entre le copropriétaire bailleur et son locataire sont d'ordre personnel et non réel. Par conséquent, rien ne semble pouvoir contraindre le locataire à respecter les termes du règlement de copropriété et ainsi les droits reconnus aux copropriétaires par ce document. Cette affirmation s'avère en pratique inexacte.

D'abord, le contenu même du bail est, en principe, établi en fonction du contenu du règlement de copropriété. Le bail qu'il soit d'habitation, commercial ou professionnel se doit de respecter les prescriptions du règlement de copropriété et par voie de conséquence oblige le locataire à respecter ces stipulations. Ainsi, l'usage et la jouissance personnelle conférée au locataire par le bail est fonction de l'affectation donnée aux parties privatives telle qu'elles figurent dans le règlement de copropriété.

Ensuite, lors de l'exécution du bail, le règlement de copropriété est le plus souvent opposable aux locataires. En effet, dès lors que le règlement de copropriété ou des extraits du règlement de copropriété sont joints au bail, volontairement ou en raison d'une obligation légale comme celle qui résulte de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989³⁴ applicable aux locations de résidence principale, le locataire est lié par le règlement de copropriété. Il doit dès lors respecter les qualifications des parties de l'immeuble et leurs conditions d'usage et de jouissance. Il est tenu par les clauses sur l'harmonie de l'immeuble, telles les clauses réglementant la pose d'enseigne sur la façade³⁵. Parallèlement, dans le cadre de son obligation de jouissance paisible des lieux loués, il doit respecter la clause du règlement de copropriété interdisant de causer des nuisances et de se livrer à des activités malodorantes, insalubres ou bruyantes. Il devra aussi jouir du bien en conformité avec la destination du bien loué telle qu'elle est prévue dans son bail. Les tribunaux ont cependant précisé que cette opposabilité ne pouvait concerner qu'un règlement de copropriété adopté et entré en vigueur avant la conclusion du bail³⁶.

Enfin, en cas de carence du copropriétaire-bailleur à faire respecter le règlement de copropriété par son locataire, le syndicat des copropriétaires comme un ou plusieurs locataires peuvent exercer une action oblique fondée sur l'article 1341-1 du Code civil. Ce texte permet d'exercer les droits et actions du bailleur contre le locataire causant des nuisances en vue d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire dès lors que ce dernier contrevient aux obligations découlant de celui-ci et que ses agissements, contraires au règlement de copropriété, causent un préjudice aux autres copropriétaires³⁷.

Si l'on constate que la protection conférée par le règlement de copropriété va au-delà des simples rapports entre copropriétaire, on ne peut que souligner que la force de ce rempart entre copropriétaires souffre de certaines fragilités.

33. C. Atias, *La portée du règlement de copropriété face aux conventions locatives* : AJDI 2004, p. 541.

34. « le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat ».

35. Sous réserve que cette clause soit conforme à la destination de l'immeuble : CA Metz, 5 sept. 2013, n° 11/01701 et 13/00437 : JurisData n° 2013-019112 ; Loyers et copr. 2014, comm. 34, obs. G. Vigneron. – CA Paris, 4^e pôle, 2^e ch., 10 nov. 2010 : JurisData n° 2010-021755 ; Loyers et copr. 2011, comm. 60, obs. G. Vigneron.

36. CA Paris, pôle 4, 2^e ch., 17 oct. 2012, n° 10/21218.

37. V. Cass. 3^e civ., 8 avr. 2021, n° 20-18.327 : JurisData n° 2021-004997 ; JCP G 2021, act. 580, obs. Y. Strickler ; JCP G 2021, 560, obs. H. Périnet-Marquet ; Loyers et copr. 2021, comm. 99, obs. Ch. Coutant-Lapalus. – CA Rouen, 16 mai 2024, n° 23/01908 : JurisData n° 2024-008425 ; Loyers et copr. 2024, comm. 120, obs. B. Vial-Pedroletti.

30. D. n° 67-223, 17 mars 1957, art. 4, al. 3.

31. Cass. 3^e civ., 12 oct. 2023, n° 22-17.918 : AJDI 2024, p. 387, note Sarah Andjècheïri-Tribillac ; Loyers et copr. 2023, comm. 189, Ch. Coutant-Lapalus.

32. A.-L. Thomas-Raynaud, *Le règlement de copropriété et le contrat de bail ; quels rapports ? Quelles libertés ?* : Dr. et ville 2022, n° 94, p. 103 et s.

B. - Une fragilité soulignée du règlement de copropriété entre les copropriétaires

30 - **La limitation.** – Il est important de rappeler que les droits des copropriétaires ne sont protégés que s'ils sont contenus dans le règlement de copropriété et non dans l'état descriptif de division ou encore dans un règlement intérieur en raison de l'absence de valeur contractuelle de ces documents³⁸.

31 - **La suppression.** – Quand bien même le règlement de copropriété comprendrait une clause qui confère des droits à un copropriétaire, la validité de cette clause peut être contestée soit lorsqu'elle viole un texte d'ordre public, soit – et là la solidité du rempart est incontestablement fragilisée – lorsque la clause porte atteinte aux droits des autres copropriétaires. Ainsi, dans un arrêt du 29 février 2012³⁹, la cour d'appel avait refusé d'interdire à des copropriétaires l'exercice d'une activité de commerce de bouche et diffusion musicale, au motif que le règlement de copropriété stipulait que le garage « *pourra être utilisé pour le stationnement des véhicules ou pour l'exploitation commerciale ou professionnelle* » et ne prévoyait aucune restriction d'usage commercial. Cet arrêt a été censuré par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, qui considère qu'en ayant constaté que l'activité exercée dans le lot était source de nuisances constitutives d'un trouble anormal pour les copropriétaires, la cour d'appel, qui n'a pas pris

les mesures de nature à les faire cesser et n'a donc pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations. Par conséquent, quand bien même le règlement de copropriété autorise une activité commerciale, si cette dernière génère des nuisances pour les autres copropriétaires, l'activité exercée peut être interdite.

32 - **La modification.** – Le rempart que confère le règlement de copropriété aux droits des copropriétaires peut enfin être fissuré lorsqu'il est autorisé de modifier le contenu du règlement de copropriété par une simple majorité de voix des copropriétaires et donc sans l'accord de tous. Si le principe demeure l'exigence d'une unanimité des copropriétaires, des exceptions existent. La loi autorise les copropriétaires à modifier les modalités de jouissance, d'usage ou d'administration des parties communes à la majorité des voix de tous les copropriétaires pour, par exemple, transformer une cour en places de stationnement⁴⁰. Parallèlement, il est possible pour les copropriétaires d'adapter le règlement de copropriété aux évolutions législatives et réglementaires afin que les copropriétaires puissent disposer d'un règlement de copropriété conforme au droit positif à la majorité simple de l'article 24⁴¹. Enfin, la mise en conformité du règlement de copropriété par le syndicat des copropriétaires avec les dispositions relatives aux lots transitoires et celles relatives aux parties communes spéciales et celles à jouissance privative s'effectue à la majorité des voix exprimées⁴². ■

38. Cass. 3^e civ., 7 sept. 2017, n° 16-18.331 : Bull. civ. III, n° 94 ; AJDI 2018, p. 43, obs. D. Tomasin.

39. Cass. 3^e civ., 29 févr. 2012, n° 10-28.618 : JurisData n° 2012-003300 : Loyers et copr. 2012, comm. 151 note G. Vigneron.

40. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 26, b.

41. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24, f.

42. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 206, II et 209, II.