



POINT
D'INFORMATION
AG DU 3 JUIN 2024

Mise à jour du Règlement de Copropriété



Loi ELAN

Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique

Mise en conformité du RCP

- ▶ Eléments visés
 - parties communes particulières
- ▶ Objet
 - retranscription fidèle de leurs existences et leurs mentions expresses au sein du RCP
- ▶ Objectif du Législateur
 - régulariser un défaut potentiel de concordance entre les parties communes particulières et les charges et droits de vote y afférents



Parties Communes Particulières

Existence de 3 types de parties communes particulières

- ▶ Parties Communes Spéciales
 - affectées à l'usage et à l'utilité de quelques copropriétaires seulement (ascenseurs, terrasses, locaux à vélos, ...)
- ▶ Parties Communes à Jouissance Privative
 - affectées à l'usage et à l'utilité exclusif d'un lot (balcons, parking, ...)
- ▶ Parties Communes Transitoires
 - parties conservées par le Promoteur jusqu'à leur transformation en lots privatifs



Loi 3DS

Différentiation Décentralisation Déconcentration et Simplification

Mise à l'OJ de chaque AG d'une résolution portant sur la mise en conformité du RCP pour les copropriétés antérieures au 1^{er} juillet 2022

- ▶ Obligation permanente jusqu'à son adoption si toutefois un écart au cadre législatif et réglementaire en vigueur était constaté
- ▶ L'absence de mise en conformité du RCP et de la mention faite aux parties communes particulières est sans conséquence sur l'existence de ces mêmes parties communes



Plan d'Actions

Processus long (~2ans) comprenant 4 étapes essentielles

- ▶ Réalisation d'un audit du RCP pour évaluer l'étendue des manquements potentiels à la législation en vigueur
 - Réception de l'analyse juridique le 13 mai 2024
 - Mise en conformité ne semblant pas nécessaire mais une adaptation conseillée
- ▶ Mise à jour du RCP sur la base des recommandations du Conseil Juridique
- ▶ Adoption du nouveau RCP en AG selon art.24 de la loi de 1965 (majorité des voix exprimées)
- ▶ Publication à la conservation des hypothèques du nouveau RCP



Annexe

Liste des adaptations relevées par l'analyse juridique (1/4)

Adaptations	RCP	Cadre Légal	Texte Applicable
1. Convocation AG			
1.1 Initiative des convocations	Syndic (p.325)	Conseil Syndical ou Copropriétaire(s) représentant au moins le 1/4 des voix	Art.8 du décret du 17 mars 1967
1.2 Délai de convocation	10 jours avant la tenue de l'AG (p.325)	Notification au moins 21 jours avant la tenue de l'AG	Art.9 du décret du 17 mars 1967
2. Tenue de l'AG			
2.1 Composition du bureau	Scrutateurs désignés (p.327)	Scrutateurs élus	Art.15 du décret du 17 mars 1967
2.2 Présidence de l'AG	Syndic (p.327)	Interdiction au Syndic de présider l'AG	Art.22 de la loi du 10 juillet 1965
2.3 Désignation d'un mandataire	Limitation de qui peut être le mandataire (p.326)	Peut être n'importe quel tiers	Art.22 de la loi du 10 juillet 1965
3. Votes en AG			
3.1 Quorum	La moitié en nombre de copropriétaires formant le syndicat ou la moitié des tantièmes (p.327)	Inexistence de quorum	
3.2 Règles de majorité	Selon la nature des décisions (p.327)	Modification des majorités requises dans certains domaines	Art.24-25-26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiés par la loi ALUR du 24 mars 2014
3.3 Notion de seconde AG	Décisions repoussées en seconde AG à défaut de quorum (p.327)	Inexistence de seconde AG mais second vote	Ordonance du 30 octobre 2019



Annexe

Liste des adaptations relevées par l'analyse juridique (2/4)

Adaptations	RCP	Cadre Légal	Texte Applicable
4. Location des lots			
4.1 Modalités de mise à bail	Information à transmettre au Syndic (p.242)	Le contrat de location ne concerne que le bailleur et son locataire	Art.9 de la loi du 10 juillet 1965
5. Gestion des lots			
5. Libre accès	Remise des clés au Syndic en cas d'absence prolongée (p.241)	Clause illicite	CA Lyon 22 janvier 1969
6. Mutation de propriété (p.312)			
			Art.5 du décret du 17 mars 1967 dans sa version du 2 juillet 2020 et loi ALUR du 24 mars 2014
7. Travaux			
7.1 Fournisseurs	S'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic (p.241)	Il ne peut être imposé aux copropriétaires de faire appel aux seules entreprises agréées par le Syndic	
8. Détention d'animaux			
8.1 Détention d'animaux	Interdiction de posséder des animaux pouvant causer des nuisances (p.239)	Réputation non écrite de toute clause stipulant l'interdiction de la détention d'un animal familial	Art.18 de la loi du 10 juillet 1965



Annexe

Liste des adaptations relevées par l'analyse juridique (3/4)

Adaptations	RCP	Cadre Légal	Texte Applicable
9. Prérrogatives du Syndic			
9.1 Durée du contrat	Nommé pour une durée indéterminée (p.321)	Le contrat ne peut être conclu que pour une durée déterminée	Art.18 de la loi du 10 juillet 1965
9.2 Démission du Syndic	Révocation libre (p.321)	Fixation des modalités de révocation	Art.18 de la loi du 10 juillet 1965
9.3 Ouverture d'un compte bancaire séparé	Le Syndic peut ouvrir un compte bancaire séparé (p.322)	Le Syndic doit ouvrir un compte bancaire séparé	
9.4 Recours à un Comité de Gérance	Comité de Grénace peut être constitué (p.323)	Conseil Syndicat est constitué	Art.21 de la loi du 10 juillet 1965
10. Aggravation des charges			
10.1 Responsabilité des dégâts, dommages ou	Chaque copropriétaire responsable de manière directe ou indirecte	Clause licite seulement en ayant préalablement apporté judiciairement la preuve de responsabilité	
11. Reconstruction de l'immeuble			
11.1 Destruction Reconstruction	Unanimité nécessaire en cas de destruction inférieure au 3/4 du bâtiment existant (p.316)	AG compétente pour décider à la majorité des voix des copropriétaires sinistrés	Art.38 de la loi du 10 juillet 1965



Annexe

Liste des adaptations relevées par l'analyse juridique (4/4)

Adaptations	RCP	Cadre Légal	Texte Applicable
12. Inventaire des charges et répartition			
12.1 Charges communes d'entretien des escaliers	Répartition des charges au tantième (p.252-310)	Intégration d'un critère d'utilité effective pour chaque lot et chaque équipement commun	Loi ALUR du 24 mars 2014
12.2 Charges des parties communes spéciales	Mention des parties communes spéciales et répartition des charges associées		
12.3 Charges des parties communes à jouissance	L'état descriptif mentionne l'existence de balcons sans toutefois préciser leur nature commune ou privative	Décrire la qualification des balcons	
12.3 Charges des parties communes à jouissance	Existence d'un droit de construire (lot 985)	Préciser si la construction a été effectuée	