

**Donato Sirignano**  
 Avocat  
 06.47.37.70.87  
[www.avvocatosirignano.com](http://www.avvocatosirignano.com)  
[sirignano.donato@gmail.com](mailto:sirignano.donato@gmail.com)

**Jonathan Durand**  
 Avocat  
 06.34.03.30.66  
[www.jonathandurandavocat.com](http://www.jonathandurandavocat.com)  
[contact@jonathandurandavocat.com](mailto:contact@jonathandurandavocat.com)

#### Mise en conformité du règlement de copropriété

Législation/règlementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La législation/règlementation en la matière est conséquente : selon l'ancienneté du règlement de copropriété, il peut être opportun de l'auditer et de l'adapter/le modifier</li> <li>→ <b>Zoom sur la loi Elan</b> (loi du 23 novembre 2018) : « <i>Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.</i></li> <li><b>Attention :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « <i>L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.</i> » (article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965)</li> <li>- « <i>II.-Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi [soit jusqu'au 24 novembre 2021] pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.</i> » (article 209 de la loi Elan)</li> </ul> </li> </ul>
Préalable aux étapes de mise en conformité du règlement de copropriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Se renseigner sur les coûts : il faut chiffrer le coût (i) de l'audit, (ii) du projet des résolutions visant à modifier le règlement de copropriété (parfois, la mission prendra fin lors de l'audit si celui-ci ne détecte pas de non-conformités), (iii) des frais de notaire, de publication au service de la publicité foncière, etc.</li> <li>→ Mise en concurrence obligatoire des professionnels selon le montant du devis</li> <li>→ Selon les cas : autorisation de la mission d'audit (et mandater un professionnel à cette fin) par l'assemblée générale des copropriétaires OU autorisation délivrée au syndic par le conseil syndical</li> </ul>
Audit du règlement de copropriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'audit est opportun pour décider de l'intérêt d'une mise en conformité</li> <li>→ Documents audités : règlement de copropriété, assemblées générales (notamment car un droit de jouissance privative peut avoir été accordé lors d'une assemblée générale et ne pas apparaître au règlement de copropriété)</li> <li>→ Rapport d'audit : liste des non-conformités et propositions de modifications/suppressions/ajouts (selon la nature de la non-conformité)</li> </ul>
Projet de règlement de copropriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Rédaction par le professionnel d'un projet de règlement de copropriété</li> <li>→ Le projet fera apparaître les clauses dans leur ancienne rédaction (sauf s'il s'agit d'une nouvelle clause si inexistante à l'origine), les clauses modifiées/adaptées/créées ainsi l'information s'agissant des motifs relatifs aux diverses propositions de clauses</li> </ul>
Assemblée générale relative à la mise en conformité du règlement de copropriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Convocation de l'assemblée avec projet de règlement de copropriété en annexe (article 11 du décret du 10 juillet 1967 : « <i>b° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes</i> »)</li> <li>→ Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 pour les adaptations du règlement de copropriété : « <i>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. [...]</i></li> <li><i>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 ».</i></li> <li><b>Attention, pour l'application de cette majorité, il convient de bien vérifier les conditions exposées à l'article 24</b></li> <li>→ Autres majorités pour les modifications du règlement de copropriété qui ne remplissent pas les conditions de l'article 24 susmentionné (article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ou unanimité)</li> <li>→ Assemblée générale des copropriétaires contenant des résolutions relatives aux modifications/adaptations du règlement de copropriété</li> </ul>
Publicité de la mise en conformité auprès du service de la publicité foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dans ce domaine, il faut un acte authentique contenant les modifications/adaptations pour publication au service de la publicité foncière (le dépôt d'un acte sous seing privé au rang des minutes du notaire n'est pas valable pour ce type de formalité)</li> </ul>