

---

**AUDIT JURIDIQUE**  
du règlement de  
copropriété  
de l'immeuble sis 138 -  
140 rue de Crimée à  
PARIS (19<sup>ème</sup>).

(en vue de sa mise en conformité avec  
la loi du 10 juillet 1965 et les textes qui  
l'ont modifiée)

---

# SOMMAIRE

1. Rappel du contenu de la mission d'audit
2. Rappel du cadre juridique du statut de la copropriété et des textes applicables
3. Audit
4. Analyse des documents transmis
5. Sur la mise en conformité obligatoire du règlement de copropriété en référence avec les dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
6. Sur l'adaptation juridique globale du règlement de copropriété selon les dispositions de l'article 24f de la loi du 10 juillet 1965
7. Résumé de l'audit sous forme de tableau
8. Conclusion et préconisations

# AUDIT JURIDIQUE

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 138 - 140 rue de Crimée à PARIS (19<sup>ème</sup>).

(en vue de sa mise en conformité avec la loi du 10 juillet 1965 et les textes qui l'ont modifiée)

## 1. Rappel du contenu de la mission d'audit :

L'objectif du présent audit est de permettre aux copropriétaires de l'immeuble de savoir si la mise en conformité obligatoire du règlement de copropriété en référence avec les dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est nécessaire ou non.

Par ailleurs, il peut en outre s'avérer opportun de procéder à une adaptation complète du règlement de copropriété sur le fondement de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965.

En effet, les nombreuses réformes du droit de la copropriété rendent obsolètes, voir illicites, certaines dispositions figurant dans les règlements de copropriété.



---

## 2-Rappel du cadre juridique du statut de la copropriété et des textes applicables :

Il convient de rappeler que le statut de la copropriété est régi par la loi du 10 juillet 1965 complétée par son décret d'application, le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, et par les lois et décrets subséquents qui l'ont modifiée depuis, tel que rappelé ci-après :

- la Loi du 31 décembre 1985,
- la Loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat,
- la Loi « Carrez » du 18 décembre 1996,
- **la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU),**
- la Loi du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat »,
- la Loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,
- la Loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures,
- la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- **la Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR),**
- **la Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN),**
- l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis,
- l'ordonnance du 15 juillet 2020,

L'article 59 de la Loi ELAN dispose que :

*« 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. À cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans 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. »*

---

Il s'agit donc de mettre en conformité les stipulations des règlements de copropriété avec les dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application, et non pas de modifier ou d'améliorer les stipulations légales au regard de ces textes.

Les syndicats des copropriétaires ont donc jusqu'au 24 novembre 2021 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec la Loi ELAN.

À 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.

**L'article 206 de la loi ELAN** reprend la définition du lot transitoire apportée par la jurisprudence et modifie également l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 :

*« Un lot peut être transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante. la création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.»*

Par ailleurs, **l'article 209 II de la loi ELAN** a notamment inséré les nouveaux articles 6-2, 6-3 et 6-4 dans la loi du 10 juillet 1965 et impose une mise à jour des règlements de copropriété avec ces textes, également avant le 24 novembre 2021.

Il n'est pas prévu de sanction spécifique en cas de non-respect de cette obligation mais si le règlement de copropriété comporte des clauses illégales, passé cette date, il existera clairement une insécurité juridique lors du vote de certaines résolutions, notamment celles votant des travaux.

**L'article 6-2** prévoit que :

*« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la partie indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges*

---

*spéciales à chacune d'entre elles. Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'assemblée générale spéciale ou assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties.»*

Il ressort de ces dispositions, qu'il ne peut pas y avoir de parties communes spéciales si elles ne sont pas expressément indiquées dans le règlement de copropriété mais également qu'une grille de répartition de charges spéciales doit **obligatoirement** s'appuyer sur des parties communes spéciales correspondantes (sauf pour les équipements et services collectifs visés par le premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

Dans ce cas, et à défaut de régularisation, notamment les charges travaux relatives à un bâtiment ne pourront plus être réparties entre les seuls copropriétaires de celui-ci.

**L'article 6-3** prévoit en outre que :

*« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.»*

Cet article consacre le caractère réel du droit de jouissance, qui restera attaché au lot et l'obligation de désignation expresse des parties communes à jouissance privative au sein du règlement de copropriété.

Ainsi, en cas de vente d'un lot, le notaire sera amené à vérifier si, par exemple, le droit de jouissance d'une cour a bien été mentionné dans le règlement de copropriété. Si cela n'était pas le cas, le droit de jouissance deviendrait inexistant et la vente pourrait être rendue très difficile.

---

Enfin, il ressort de l'article 6-4 que :

*« L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »*

La mention des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative dans le Règlement de Copropriété est d'ordre public et donc obligatoire.

### **3-Audit :**

#### ***3.1. Analyse des documents transmis, savoir :***

- Règlement de copropriété en date du 26 novembre 1971 publié le 14 février 1972.

#### ***3.2. Sur la mise en conformité obligatoire du règlement de copropriété en référence avec les dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :***

##### **A – Existence de lots transitoires :**

Il n'a pas été constaté l'existence de lots transitoires **dans l'ensemble des documents consultés.**

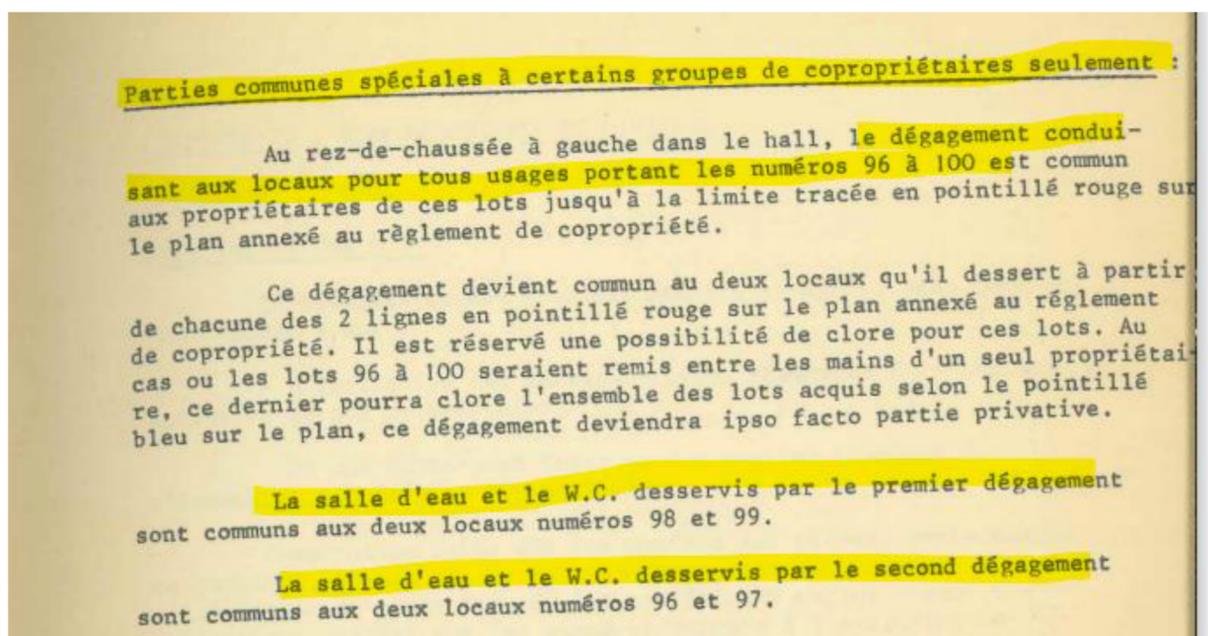
Comme indiqué supra, la Loi ELAN a défini les caractéristiques du lot transitoire.

Anciennement, la pratique insérait dans les règlements de copropriété des réserves de droit à construire au visa de l'ancien article 37 de la Loi du 10 juillet 1965.

**Aucune modification au règlement de copropriété n'est donc nécessaire sur ce point.**

## B – Concordance entre les parties communes spéciales et charges spéciales :

Je relève que des parties communes spéciales sont prévues au règlement de copropriété à la charge des certains lots seulement, mais que celui-ci ne comporte pas de grille de répartition des charges correspondante.



Cette situation ne constitue pas une non-conformité aux dispositions de l'article 209 II de la Loi ELAN.

Toutefois, la création d'une grille de répartition des charges correspondante est conseillée, pour que le règlement de copropriété soit conforme aux dispositions de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, par application de l'article 24 f) de la Loi du 10 juillet 1965.

Aucune modification au règlement de copropriété n'est donc nécessaire sur ce point.

## C - Droits de jouissance exclusif :

L'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que « *L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété* ».

Je relève l'existence dans l'état descriptif de division, de droits de jouissance exclusif sur des « jardins / loggias / balcons... » :

Logement de trois pièces principales - type A :  
- Face à l'ascenseur au fond du palier - n° 2 sur plan :  
Entrée - cuisine - salle de séjour - loggia - dégagement - rangement - water-closet - salle de bains - deux chambres.

Le règlement de copropriété mentionne également l'existence de ces droits de jouissance privatifs portant sur les balcons, terrasses et jardins :

Les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé; tels que les terrasses et jardins. En ce qui concerne les jardins privatifs affectés en jouissance exclusive aux appartements du rez de chaussée, ils devront être entretenus en espaces verts et maintenus en espaces verts plantés, aux frais exclusifs des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive, de façon telle qu'il ne puisse en résulter aucun préjudice d'ordre esthétique à l'encontre de l'immeuble.

recours contre eux.

Cas particulier des balcons des appartements et des jardins privatifs

1°) les dépenses d'entretien ou de réfection du revêtement du sol de ces balcons seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se seront avérés nécessaires.

2°) les dépenses d'entretien ou de réfection de l'ossature desdits balcons seront supportées par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble/ Toutefois, la totalité ou une partie des dépenses pourra après expertise être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

3°) En outre, bien qu'espaces privatifs les jardins affectés à la jouissance exclusive des appartements situés au rez-de-chaussée seront entretenus comme parties communes et le coût de cet entretien sera mis à la charge des utilisateurs en fonction de la surface desdits jardins.

Aucune modification au règlement de copropriété n'est donc nécessaire sur ce point.

## D – Lot composé exclusivement d'un droit de jouissance :

Il n'a pas été constaté l'existence d'un lot composé exclusivement d'un droit de jouissance dans l'ensemble des documents consultés.

Aucune modification au règlement de copropriété n'est donc nécessaire sur ce point.

### *3.3. Sur l'adaptation juridique globale du règlement de copropriété selon les dispositions de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965 :*

Le règlement de copropriété date du 26 novembre 1971, il serait donc opportun de réaliser une adaptation globale du règlement de copropriété selon les dispositions de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965.

En effet, les nombreuses modifications législatives intervenues depuis la loi du 10 juillet 1965 et notamment les lois ALUR (2014) et ELAN (2018), rendent obsolètes, voir même illicites, certaines dispositions figurant dans le règlement de copropriété.

### *3.4. Résumé de l'audit :*

Conformité avec les dispositions de la loi SRU du 13 Décembre 2000	Non
Conformité avec la loi ALUR du 20 mars 2014	Non
Conformité avec la loi ELAN du 23 novembre 2018 (hors articles 6-2 à 6-4)	Non
Conformité avec l'Ordonnance du 30 Octobre 2019	Non
Existence de lots transitoires	Non

---

Concordance entre les parties communes spéciales et les charges spéciales	Oui
Droits de jouissance exclusifs	Oui
Lots exclusivement composés d'un droit de jouissance	Non
Nécessité de recourir au service d'un Géomètre-expert pour réaliser la mise à jour	Non

Légende

 pas de modification à prévoir

 mise à jour à prévoir

#### 4. Conclusions et préconisations :

Je n'ai relevé à l'examen du règlement de copropriété, aucune non-conformité aux dispositions des articles 6-éà 6-4 du règlement de copropriété.

Toutefois, compte-tenu de l'ancienneté du règlement de copropriété, il m'apparaît opportun de réaliser une adaptation globale du règlement de copropriété selon les dispositions de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965.