



## Modification règlement copropriété

-----  
Par Soso69

Bonjour,

Nous avons acheté un appartement dans une petite copropriété avec un syndic bénévole.

Cet appartement se situe dans un immeuble, composé de trois masses de bâtiments différentes et indépendantes, chaque propriétaire détient une masse de bâtiment. Les parties communes générales sont donc limitées :

- totalité du sol non bâtis
- les murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété
- les réseaux ou canalisations ou gaines, conduits ou branchements en tant qu'ils alimentent les trois masses formées sur l'immeuble.

En mars 2019, un des propriétaires a subi un incendie détruisant une grande partie de son bâtiment, mais un logement de 37 m<sup>2</sup> est resté intact. Il détenait la masse A de bâtiment avec trois lots : un atelier, un garage et un appartement.

Récemment, une personne vient de racheter, mais il l'utilisera le logement comme pied à terre. Apparemment, il n'a pas obtenu le permis de construire pour lui permettre de réaliser les travaux qu'il avait envisagé.

L'immeuble dans son ensemble est le même qu'avant l'incendie. Mais la désignation et les superficies de la masse A, stipulées dans le règlement ne sont plus identiques.

Doit-on modifier le règlement de la copropriété et recalculer la superficie de la masse A de bâtiment et les tantièmes généraux des parties communes ?

Si oui, ces calculs peuvent-ils être réalisés par les copropriétaires et votés en AG à l'unanimité et validés ensuite par un notaire ? ou ces calculs doivent-ils être réalisés par un expert obligatoirement (notaire ou géomètre) ?

Quel est le prix de cette prestation ?

Nous souhaitons vendre notre appartement, nous voulons donc être en règle pour la future vente.

Merci d'avance.

-----  
Par coproleclos

Bonjour

En vertu de ce qui est appelé "le principe de La Rochelle", c'est un géomètre-expert qui doit obligatoirement mesurer et définir les différents tantièmes de chaque lot et établir ce que l'on appelle "l'état descriptif de division" (EDD).

Cet EDD peut être intégré dans le règlement de copropriété ou être un document à part. L'un et l'autre seront la bible de la copropriété.

Il est difficile de chiffrer le coût de l'ensemble puisqu'il dépend du nombre de lots et des superficies à calculer ; à vue d'oeil comptez entre 5 et 10000 euros : frais du géomètre, du notaire, et du syndic compris.

Quant à l'unanimité requise, elle est rarement atteinte.

C'est ce que je vous ai répondu par ailleurs. Bien à vous.

-----  
Par Samsam1050

Bonjour,

Dans votre situation, la question de la modification du règlement de copropriété et du recalcul de la superficie de la masse A de bâtiment ainsi que des tantièmes généraux des parties communes est particulièrement pertinente, étant donné la modification substantielle de la structure de la copropriété suite à l'incendie.

Le règlement de copropriété, qui inclut l'acte de base ainsi que le règlement d'ordre intérieur, définit les droits et obligations des copropriétaires, la description des parties privatives et communes, ainsi que la répartition des charges. Toute modification de cet ensemble doit être formalisée dans un acte authentique.

Les modifications du règlement de copropriété nécessitent généralement l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Selon l'ampleur de la modification, différentes majorités peuvent être requises. Par exemple, pour une modification qui n'affecte que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, une majorité des deux tiers des voix est nécessaire. Pour des modifications plus substantielles, telles que la modification de la répartition des charges de la copropriété, une majorité des quatre cinquièmes des voix est requise.

Pour ce qui est de la nécessité de faire appel à un expert (notaire ou géomètre) pour le recalcul de la superficie et des tantièmes, "Loi sur les Copropriétés" spécifie que l'acte de base doit comprendre un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier concernant la description des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative. Ce rapport est intégré dans l'acte de base, indiquant la nécessité de l'expertise professionnelle pour de telles évaluations.

Quant au coût de ces prestations, il variera en fonction de l'expert consulté et de l'ampleur du travail nécessaire. Il est donc recommandé de demander des devis à plusieurs professionnels pour obtenir une estimation précise.

En résumé, pour modifier le règlement de copropriété et recalculer la superficie de la masse A de bâtiment ainsi que les tantièmes généraux des parties communes, vous aurez besoin de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires et de l'intervention d'un expert (notaire ou géomètre). Le coût de cette intervention devra être estimé par des devis spécifiques.

-----  
Par Soso69

Je vous remercie pour votre réponse rapide !  
Cela va m'être bien utile !  
Cordialement

-----  
Par coproleclos

Bonjour

Je confirme que seul le géomètre-expert est habilité à établir ou modifier l'EDD ; le notaire n'intervient que pour rédiger l'acte authentique au demandeur de la prestation, et il en avisera le syndic qui fera le dépôt au Service de la publicité foncière. Le tout aux frais du demandeur.

Les notaires ne sont en aucun cas autorisés à modifier les lots existants et nouveaux, ainsi que les tantièmes associés.

Bien à vous.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Doit-on modifier le règlement de la copropriété et recalculer la superficie de la masse A de bâtiment et les tantièmes généraux des parties communes ?

Il n'y a aucune obligation. Cela dépend. Une éventuelle modification de l'état descriptif de division serait à l'initiative du copropriétaire sinistré.

Ce qui serait à modifier ne serait pas le règlement de copropriété mais l'état descriptif de division. Ces deux documents sont généralement réunis en un seul volume mais il faut bien les distinguer parce qu'ils sont de natures différentes. Selon une jurisprudence constante, l'état descriptif de division est un document technique tandis que le règlement de

copropriété est un document de nature contractuelle.

La destruction totale ou partielle d'un bâtiment est prévue aux articles 38 et 41 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

**Article 38 :**

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

**Article 41 :**

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

Un bâtiment contenant trois lots appartenant tous au même copropriétaire a été partiellement détruit par un incendie. Ne subsiste qu'un seul lot.

Il n'y a aucun calcul de superficie à faire. Il n'y a donc pas lieu à faire intervenir un géomètre-expert. Les quotes-parts de propriété communes afférentes aux trois lots du bâtiment concerné sont connues. Elle figurent dans l'état descriptif de division.

Un permis de reconstruire les deux lots détruits aurait été refusé. C'est à vérifier. On peut en douter parce qu'en principe selon le code de l'urbanisme une reconstruction à l'identique consécutive à une destruction accidentelle est autorisée.

Si le copropriétaire sinistré décide de ne pas reconstruire à l'identique les locaux détruits, il est en droit d'obtenir la liquidation de ses droits correspondant aux lots détruits et une indemnisation.

Ces droits sont essentiellement la quote-part de propriété du sol afférente aux lots détruits. La suppression de ces lots sur l'état descriptif de division impliquerait pour leur propriétaire de perdre une part d'indivision du sol au profit des autres copropriétaires. Il faudrait donc que ceux-ci les indemnisent en fonction de la valeur du foncier. Celle-ci serait à déterminer avec le concours d'un expert en immobilier si nécessaire.

Soient V la valeur du sol de la copropriété, T le nombre total des tantièmes de propriété commune et D le nombre de tantièmes de propriété commune afférents aux lots détruits. Le propriétaire de ces lots aurait droit à une indemnisation  $I = V \times D / T$ . Ce serait une opération inverse de celle de la création et de la cession d'un nouveau lot de copropriété extrait des parties communes, par exemple la vente d'une ancienne loge de concierge.

La suppression des lots détruits en application des articles 38 et 41 de la loi du 10 juillet 1965 aurait l'effet d'une acquisition immobilière par le syndicat. La majorité à recueillir serait la double majorité de l'article 26.

Pour cette opération, l'intervention d'un notaire est obligatoire parce que l'état descriptif de division est publié au fichier immobilier ce qui requiert un acte notarié. Un expert en immobilier chargé d'évaluer la valeur du foncier peut être souhaitable mais elle n'est pas obligatoire. Un géomètre-expert n'a rien à faire dans cette opération.