



Règlement de copropriété

Vérfié le 01 juin 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires. Les modifications du règlement de copropriété obéissent à des règles de vote distinctes selon leur nature. Le syndic de copropriété est responsable de son application.

De quoi s'agit-il ?

Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble.

Il est obligatoire et doit être rédigé par un professionnel (un notaire par exemple).

Le règlement de copropriété s'impose aux locataires et aux copropriétaires de l'immeuble. Le **syndic de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) est responsable de son application.

Contenu

Règles de vie pratique

Le règlement de copropriété fixe les règles de vie au sein de l'immeuble, notamment :

- les conditions d'utilisation des **parties privatives** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31512>) (par exemple, interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires),
- les conditions d'utilisation des **parties communes** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>) (par exemple, usage du garage du local à vélo),
- la **destination de l'immeuble** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>).

Le règlement de copropriété doit également énumérer les **parties communes spéciales** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R52318>) et les **parties communes à jouissance privative** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R52319>) si elles existent.

Règles de gestion

Le règlement de copropriété détermine l'organisation de la copropriété, par exemple :

- Répartition des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2590>) entre copropriétaires et méthode de calcul pour établir les **quotes-parts** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1690>) de chacun
- Règles relatives à l'administration des **parties communes** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>)
- État descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque **lot de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38693>) par numéro suivi des informations relatives à chacun d'eux (inventaire des lots privatifs)

➡ **À savoir** : l'état descriptif peut être indépendant du règlement de copropriété (dans ce cas, il figure en annexe).

Communication

Une copie du règlement de copropriété doit être remise au copropriétaire du **lot** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38693>) et au locataire si le logement est loué.

En cas de perte du règlement de copropriété, il est possible d'obtenir une copie auprès :

- de votre bailleur si vous êtes locataire,
- ou d'un autre copropriétaire, notamment membre du **conseil syndical** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>) si vous êtes copropriétaire.

Si personne n'a pu vous fournir de copie du règlement, vous pouvez la demander au **syndic** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>). Toutefois, celui-ci n'est pas tenu d'accepter et peut par ailleurs prévoir une facturation pour rendre ce service (frais variables en fonction du contrat de syndic).

Vous pouvez également obtenir une copie du règlement de copropriété auprès du service de publicité foncière. La demande est à faire par le biais d'un formulaire qui diffère selon la date d'enregistrement du règlement de copropriété (avant ou après 1956). La demande de copie auprès du service de publicité foncière coûte 30 €.

Règlement de copropriété enregistré en 1956 ou après

Autre numéro : 3236-SD

Accéder au
formulaire ↗

(<https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/3236-sd/demande-de-copie-de-documents-pour-la-periode-compter-du-1er-janvier-1956>)

☰ Consulter la notice en ligne

- > [Notice - Formulaires de publicité foncière](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/3241-not-sd/2019/3241-not-sd_1554.pdf) ↗ (https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/3241-not-sd/2019/3241-not-sd_1554.pdf)

Ce formulaire doit être envoyé en 2 exemplaires (courrier simple ou recommandé) au service de publicité foncière du lieu de situation du logement.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Service de publicité foncière \(ex-Conservation des hypothèques\)](http://www2.impots.gouv.fr/contacts/spf/index.htm) ↗ (<http://www2.impots.gouv.fr/contacts/spf/index.htm>)

Avant 1956

Copie de documents (acte de vente, donation, règlement de copropriété...) enregistrés avant le 1er janvier 1956

- Ministère chargé des finances

Autre numéro : 3231-SD

Accéder au
formulaire ↗

(<https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/3231-sd/demande-de-copie-de-documents-pour-la-periode-anterieure-au-1er-janvier-1956>)

☰ Consulter la notice en ligne

- > [Notice - Formulaires de publicité foncière](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/3241-not-sd/2019/3241-not-sd_1554.pdf) ↗ (https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/3241-not-sd/2019/3241-not-sd_1554.pdf)

Ce formulaire doit être envoyé en 2 exemplaires (courrier simple ou recommandé) au service de publicité foncière du lieu de situation du logement.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Service de publicité foncière \(ex-Conservation des hypothèques\)](http://www2.impots.gouv.fr/contacts/spf/index.htm) ↗ (<http://www2.impots.gouv.fr/contacts/spf/index.htm>)

Modification

Toute modification du règlement de copropriété doit être autorisée par un vote en assemblée générale. La question de la modification doit être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2615>).

Le vote des copropriétaires diffère selon la nature de la modification.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Répartition des charges

Réalisation de travaux

La nouvelle répartition des charges doit être votée à la même majorité que celle à laquelle les travaux ont été votés.

Achat d'une partie privative

La nouvelle répartition des charges doit être votée à la même majorité que celle à laquelle l'achat a été voté.

Vente d'une partie commune

La nouvelle répartition des charges doit être votée à la même majorité que celle à laquelle la vente a été votée.

Changement d'usage d'une partie privative

La nouvelle répartition des charges doit être votée à la **majorité absolue** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

Autre modification

L'**unanimité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>) est exigée.

Destination de l'immeuble

L'**unanimité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>) est exigée pour la modification de la destination de l'immeuble. C'est le cas par exemple en cas de suppression d'une clause d'habitation bourgeoise exclusive visant à permettre l'exercice d'une profession libérale.

Utilisation des parties communes

La **double majorité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>) est exigée pour la modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Mise en conformité du règlement avec la loi

La **majorité simple** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>) est exigée.

Application

Le syndic doit assurer le respect des dispositions du règlement de copropriété. Par exemple, en cas de stationnement gênant ou abusif, le syndic doit avertir la personne concernée par courrier pour lui rappeler les règles applicables.

⚠ Attention : la responsabilité du copropriétaire-bailleur peut être engagée s'il n'intervient pas auprès de son locataire qui ne respecte pas le règlement de copropriété.

Si le règlement de copropriété n'est pas respecté, le **tribunal** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) peut être saisi par :

- le syndicat des copropriétaires,
- le syndic,
- n'importe quel copropriétaire.

Dans tous les cas, un constat d'huissier est nécessaire pour faire constater l'infraction au règlement de copropriété.

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
Articles 8, 10 à 14, 18, 28, 35
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Articles 1 à 4, 15, 55
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 3 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023276582&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023276582&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Communication du règlement de copropriété au locataire

Pour en savoir plus

- Dossier relatif au règlement de copropriété (PDF) [↗](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_copropriete/le_reglement_de_copropriete.pdf) (https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_copropriete/le_reglement_de_copropriete.pdf)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Copropriété (lot, parties privatives et parties communes) [↗](https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-definitions-dun-lot-des-parties-privatives-et-des-parties-communes) (<https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-definitions-dun-lot-des-parties-privatives-et-des-parties-communes>)
Institut national de la consommation (INC)

COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les Comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)