

Modification du règlement de copropriété consécutive à un changement de destination de l'immeuble - Majorité

L'absence d'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ne modifie pas, de fait la destination de l'immeuble.

L'article 8 de la loi du 10/07/1965 précise que "*Un règlement conventionnel de copropriété, (...), détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance (...)*".

Cette notion de destination de l'immeuble est souvent reprise dans les textes légaux et règlementaires mais n'est nullement définie.

Il s'agit d'un critère qui sera apprécié au cas par cas pour chaque copropriété. La destination de l'immeuble est la référence majeure pour limiter ou au contraire valider la réalisation de travaux et modifier le règlement de copropriété. En effet, seule la destination de l'immeuble est susceptible de restreindre les droits des copropriétaires dans la jouissance de leurs parties privatives.

L'article 26-b de la loi de 1965 précise que "*Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes*". Cependant, et comme les juges de la Cour de cassation viennent une nouvelle fois de le rappeler dans un arrêt récent (Cass. 3^e civ., 19/10/2011, pourvoi n°10-20634), l'alinéa 2 du même article 26 vient limiter la possibilité de modifier le règlement de copropriété en précisant que "*L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété*". Dans cette hypothèse, la modification de la destination de l'immeuble doit être décidée à l'unanimité de l'ensemble des copropriétaires.

Dans le cas d'espèce, le règlement de copropriété prévoyait une destination à usage d'habitation avec possibilité d'offrir les logements à la location commerciale pour certains lots. Or cette activité d'hôtellerie n'était plus pratiquée depuis une quinzaine d'année. L'assemblée générale avait donc décidé de modifier le règlement de copropriété, à la double majorité prévue à l'article 26 de 1965, pour le "mettre en conformité" avec la réalité de l'immeuble.

Mais saisi par les copropriétaires des lots concernés par ce changement de destination, les juges ont retenu que même s'il s'agissait d'adapter le règlement de copropriété à la réalité des faits, toute modification du règlement de copropriété affectant la destination de l'immeuble devait être votée en assemblée générale, à l'unanimité.

Cette jurisprudence, bien qu'appliquant les textes à la lettre, ne semble toutefois pas, et de manière surprenante, prendre en compte le caractère subjectif de la notion de destination. En effet, la destination de l'immeuble est évolutive dans le temps et doit s'adapter aux situations de faits de l'immeuble. Ceci a été reconnu depuis longtemps par la jurisprudence (par exemple, cf. Cass.3^e civ., 09/06/2010, pourvoi n° 09-14206, et CA Paris, 16^e ch.A, 15/03/2006, AJDI 2006, p. 577). Si les juges de l'affaire précitée avaient accepté de prendre en compte ce critère, il est fort à parier que, comme dans des jurisprudences antérieures, la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965 aurait suffi à valider le changement de destination, unique reflet de l'évolution historique de la situation.

La question de la règle de majorité pour valider un changement de destination de l'immeuble reflétant une évolution dans le temps n'est donc pas clairement tranchée à ce jour.