



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## règlement de copropriété

Question écrite n° 157

### Texte de la question

M. Christian Cabal attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les difficultés que peuvent rencontrer des copropriétaires pour faire cesser des nuisances consécutives à l'inobservation du règlement de copropriété par les occupants d'une résidence. Afin de faire cesser un trouble, il appartient au syndic, selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, de faire respecter ce règlement. Ce dernier, afin de dégager sa responsabilité, convoque une assemblée générale de copropriété afin d'exposer les motifs de la plainte. Il suffit alors que la majorité des copropriétaires, souvent à l'origine du trouble, vote une résolution rejetant la plainte, pour que le trouble perdure en contradiction avec le règlement de copropriété. En conséquence, il lui demande s'il ne serait pas possible d'envisager, dans un tel cas, plutôt qu'une procédure devant la justice, une simplification des poursuites pour inobservation du règlement de copropriété afin de permettre aux propriétaires respectant celui-ci de contraindre plus efficacement ceux qui l'ignorent intentionnellement.

### Texte de la réponse

La loi du 10 juillet 1965 assigne au règlement de copropriété dont elle affirme le caractère conventionnel (al. 1er, art. 8) une fonction pratique d'organisation de la vie de l'immeuble non seulement lors du démarrage de la copropriété mais également pendant toute la durée de la copropriété (al. 3, art 14 et 26 b). Aussi les premiers garants et responsables du respect des clauses assurant une discipline commune sont-ils les copropriétaires eux-mêmes. Aux termes de l'article 18 de la loi, il incombe effectivement au syndic « d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété... ». A ce titre, il effectue toutes les diligences nécessaires au respect du règlement, mises en demeure ou injonctions ; démarche amiable incontestablement facilitée par les règlements de copropriété qui comprennent des clauses pénales sanctionnant des manquements aux obligations relatives à la vie commune. « La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution » (art. 1226 du code civil). De telles clauses peuvent être insérées dans le règlement de copropriété afin d'en assurer l'efficacité. Elles impliquent une décision de l'assemblée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (art. 26 b). La voie de référé permet en outre au syndic, sans autorisation préalable, de demander au juge de prescrire « les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite » (art. 809 du nouveau code de procédure civile). En conséquence, il n'est pas envisagé de déroger au droit commun des actions en responsabilité.

### Données clés

**Auteur :** [M. Christian Cabal](#)

**Circonscription :** Loire (2<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 157

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé** : équipement et transports

**Ministère attributaire** : logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 23 juin 1997, page 2200

**Réponse publiée le** : 1er septembre 1997, page 2796