



Demande de certificat d'alignement

L'alignement individuel est un acte qui permet de fixer la limite entre la voie publique et votre propriété (terrain, jardin...). Cet acte peut être demandé avant l'acquisition de votre propriété pour valider vos droits à faire évoluer votre futur bien (en réalisant une extension par exemple).



Veillez patienter...

Les informations du Guide des Droits et Démarches

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](#) 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 de jouissance des [parties privatives](#) (par exemple, autorisation ou interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires),
- > les conditions d'utilisation des parties communes (par exemple, usage du garage du local à vélo, [jouissance exclusive](#) de certaines parties, horaires d'ouvertures de certains locaux),
- > la destination de l'immeuble (par exemple, usage professionnel ou usage mixte, limites éventuelles à certaines activités),
- > l'existence de parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative.

Règles de gestion

Le règlement de copropriété détermine l'organisation de la copropriété, notamment :

- > la répartition des [charges](#) entre copropriétaires et la méthode de calcul pour établir les quotes-parts de chacun,
- > les règles relatives à l'administration des parties communes,
- > l'état descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot de copropriété 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 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](#) si vous êtes copropriétaire.

Si personne n'a pu vous fournir de copie du règlement, vous pouvez la demander au [syndic](#). 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

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 ?

[Service de publicité foncière \(ex-Conservation des hypothèques\)](#) ↗

- > **Formulaire : Cerfa n°11187*05 : N°3236-SD : [Copie de documents \(acte de vente, donation, règlement de copropriété...\) enregistrés après le 1er janvier 1956](#)** ↗

Avant 1956

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 ?

[Service de publicité foncière \(ex-Conservation des hypothèques\)](#) ↗

► **Formulaire : Cerfa n°11273 : N°3231-SD : [Copie de documents \(acte de vente, donation, règlement de copropriété...\) enregistrés avant le 1er janvier 1956](#)** ↗

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](#).

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

Répartition des charges

[L'unanimité](#) est requise pour la modification de la répartition des charges, sauf si la modification est nécessaire suite à un vote autorisant :

- > la réalisation de travaux,
- > l'achat d'une partie privative,
- > la vente d'une partie commune,
- > le changement d'usage d'une partie privative

Dans ces cas, la nouvelle répartition des charges est possible :

- > à la même majorité que celle à laquelle les travaux, la vente ou l'achat ont été votés,
- > ou à la [majorité absolue](#) dans le cadre d'un changement d'usage d'une partie privative.

Destination de l'immeuble

[L'unanimité](#) est requise 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 et privatives

La [double majorité](#) est requise pour la modification de l'utilisation des parties communes et privatives.

Mise en conformité du règlement avec la loi

La [majorité simple](#) est requise pour la mise en conformité du règlement avec la loi.

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

si la personne qui contrevient au règlement de copropriété est locataire, la responsabilité du copropriétaire-bailleur peut être engagée s'il n'agit pas pour faire cesser les troubles.

Si le règlement de copropriété n'est pas respecté, le [tribunal](#) 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.

Réforme du droit de la copropriété - 04 novembre 2019

Une [ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 réforme les dispositions du droit de la copropriété](#) ↗. Ce texte clarifie, entre autres, les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat de copropriétaires et renforce les pouvoirs du conseil syndical.

La plupart des dispositions entrent en vigueur au plus tôt le 1^{er} juin 2020.

Les informations contenues dans cette page restent d'actualité et seront modifiées dès l'entrée en vigueur du texte.

Questions - Réponses

- > [Comment se procurer la copie d'un règlement de copropriété ?](#)
- > [Dans quelles conditions peut-on faire un feu de cheminée chez soi ?](#)
- > [Changement de syndic : que deviennent les documents de la copropriété ?](#)

Et aussi...

- > [Documents de copropriété](#)

Pour en savoir plus

- > [Dossier relatif au règlement de copropriété](#) ↗
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- > [Copropriété \(lot, parties privatives et parties communes\)](#) ↗
Source : Institut national de la consommation (INC)

Comment faire si...

- > [J'achète un logement](#)

TOUS LES COMMENT FAIRE... ↗

Textes de référence

- > [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#) ↗
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](#) ↗
Articles 1 à 4, 15, 55
- > [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 3](#) ↗
Communication du règlement de copropriété au locataire

Dernière mise à jour le : **04 June 2020**

Brest
MÉTROPOLE & VILLE

HÔTEL DE METROPOLE

24, rue Coat-ar-Guéven - CS 73826
29238 BREST CEDEX 2
Tel. : 02 98 33 50 50
www.brest.fr

Accueil téléphonique :
02 98 33 50 50
Lundi au Vendredi : 8h-18h
Samedi : 8h30-12h30

HOTEL DE VILLE DE BREST

2, rue Frézier - CS 63834
29238 Brest cedex 2
Tel. : 02 98 00 80 80

www.brest.fr

Accueil téléphonique :
02 98 00 80 80
Lundi au Vendredi : 8h-18h
Samedi : 8h30-12h30