



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 10631

Texte de la question

M. Yves Cochet appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la mise à jour des règlements de copropriété en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe ». Selon ce texte, l'assemblée générale des copropriétaires décide donc à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. Lors de la mise à jour du règlement de copropriété de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires peut constater que ce document ne contient pas de dispositions, qui devraient pourtant y figurer en vertu de textes législatifs ou réglementaires, parues antérieurement à son établissement. Il lui demande de lui indiquer si l'Assemblée générale des copropriétaires peut, lorsqu'elle effectue la mise à jour du règlement de copropriété de l'immeuble, décider à la majorité prévue à l'article 24 compléter, modifier ou supprimer toute clause dudit règlement de copropriété qui serait contraire aux dispositions résultant d'un texte antérieur à son établissement sachant que les textes régissant le statut juridique de la copropriété des immeubles bâtis sont d'ordre public.

Texte de la réponse

Seules les dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sont d'ordre public, en vertu de l'article 43 de la même loi qui dispose que toutes clauses contraires à ces dispositions sont « réputées non écrites ». L'article 49 de la loi précitée dispose que l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité prévue à l'article 24 « les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement ». Cet article ne vise pas la « mise à jour » mais les « adaptations » du règlement de copropriété, uniquement rendues nécessaires par « les modifications législatives depuis son établissement » et non par les « dispositions résultant d'un texte antérieur à son établissement ». Par ailleurs, le copropriétaire, en signant l'acte de vente, a accepté le règlement de copropriété annexé. Ce document doit faire l'objet d'une certaine stabilité, gage de sécurité juridique, que des remises en cause fréquentes, facilitées par des règles de majorité souples, ne permettent pas. La modification du règlement de copropriété, dans la mesure où elle concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, est décidée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, en application de l'article 26 b.

Données clés

Auteur : [M. Yves Cochet](#)

Circonscription : Paris (11^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10631

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 janvier 2003, page 293

Réponse publiée le : 14 avril 2003, page 2989