



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 38194

Texte de la question

Mme Marie-Françoise Clergeau * appelle l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les difficultés de fonctionnement des copropriétés occasionnées par les retards de publication d'un certain nombre de décrets. Il s'agit notamment de décrets d'application de la loi SRU du 13 décembre 2000 ainsi que de décrets d'application de la loi urbanisme et habitat du 3 juillet 2003 relatifs à la sécurité des ascenseurs. À cela s'ajoute le report de la mise en application d'un décret sur la comptabilité des syndicats de copropriété et la non-publication de la liste des travaux à ne pas prendre en compte dans l'élaboration du budget prévisionnel. Ainsi les copropriétaires sont amenés à mettre à jour leur règlement de copropriété sans connaître la teneur des textes en attente. Tous ces retards risquent de paralyser le fonctionnement des copropriétés, c'est pourquoi elle lui demande de bien vouloir lui préciser les raisons de ces retards et de lui indiquer la date de publication de ces textes.

Texte de la réponse

Le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a été publié au Journal officiel du 4 juin 2004. La liste des travaux non compris dans le budget prévisionnel figure dans ce décret à l'article 32 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. S'agissant du décret relatif à la comptabilité du syndicat des copropriétaires, un groupe d'experts a réfléchi sur la mise au point d'un dispositif applicable à toutes les copropriétés, quels que soient leur taille et leur mode de gestion. Il vient de rendre ses conclusions. Le décret en cause devrait en conséquence être publié en septembre. Il est envisagé, si cela s'avère nécessaire, de reporter la date d'application de ce texte, actuellement prévue au 1er janvier 2005. Dans l'immédiat les règles anciennes continuent de s'appliquer. Le décret d'application de la loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 sur la sécurité des ascenseurs est en cours de signature. S'agissant des contrats de fournitures d'eau, la détermination de la règle de majorité nécessaire pour procéder à l'individualisation de ces contrats ne relève pas du pouvoir réglementaire. La majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, devra être retenue dès lors que l'individualisation des contrats de fourniture d'eau entraîne des travaux d'amélioration. S'il s'avérait que des litiges conduisaient à des interprétations divergentes des tribunaux de la notion d'amélioration, il conviendrait alors d'apporter les précisions nécessaires par voie législative. Enfin, s'agissant de la mise en conformité des règlements de copropriété, selon une majorité réduite ouverte par l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, il s'agit d'une simple faculté offerte aux copropriétaires, et non d'une obligation. Ce dernier sujet a fait l'objet de la recommandation n° 23 de la commission relative à la copropriété, qui précise le champ d'application de l'article 49 et propose une procédure d'adaptation des règlements de copropriété.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Françoise Clergeau](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38194

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 avril 2004, page 3130

Réponse publiée le : 17 août 2004, page 6490