



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## réglementation

Question écrite n° 38208

### Texte de la question

M. Michel Sainte-Marie \* attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur les retards importants pris dans la publication du décret modifiant les conditions de la copropriété dans le cadre de la loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000. En effet, la loi SRU a modifié la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, nécessitant ainsi la modification de son décret d'application du 17 mars 1967. En outre, l'application du décret sur la comptabilité des syndicats de copropriété se voit repoussée au 1er janvier 2005, alors qu'initialement prévue pour le 1er janvier 2004 ; la liste des travaux à ne pas prendre en compte dans l'élaboration du budget prévisionnel n'a pas été publiée ; la majorité nécessaire à l'individualisation des compteurs d'eau n'est pas encore prévue. Enfin, les décrets d'application de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 sur la sécurité des ascenseurs ne sont toujours pas publiés. Autant de retards qui risquent de faire obstacle au bon fonctionnement des copropriétés. C'est pourquoi il lui demande de lui indiquer dans quels délais seront publiés ces différents textes. - Question transmise à M. le secrétaire d'État au logement.

### 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 :** [M. Michel Sainte-Marie](#)

**Circonscription :** Gironde (6<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 38208

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** équipement

**Ministère attributaire :** logement

Date(s) clé(e)s)

**Question publiée le :** 27 avril 2004, page 3121

**Réponse publiée le :** 17 août 2004, page 6490