



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 68765

Texte de la question

M. Jean Dionis du Séjour attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le problème de la mise à jour des règlements de copropriété suite à la loi SRU du 13 décembre 2000. La loi n° 65-577 en son article 49, introduit dans le statut de la copropriété par la loi n° 200-1208 du 13 décembre 2000 article 81-17, dispose que dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité prévue à l'article 24 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication des ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe. S'appuyant sur la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et sur le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, nombreuses sont les copropriétés qui ont approuvé les diverses adaptations en assemblée générale selon le dispositif de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. La publication au Journal officiel de la République française du décret n° 2004-474 du 27 mai 2004 a modifié de manière substantielle le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Cette publication tardive, soit environ trois ans et demi après la promulgation de la loi SRU, a entraîné un retard important dans l'adaptation des règlements de copropriété et ceux dont l'adaptation avait été approuvée en assemblée générale doivent être réadaptés. Par conséquent, il serait souhaitable que le délai initial de cinq ans prévu à l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 soit prolongé d'au moins deux ans pour qu'il soit conforme à son esprit initial : laisser aux copropriétaires le temps nécessaire pour les adaptations réglementaires. Par conséquent, il lui demande s'il prévoit un décret prolongeant le délai de mise à jour de règlements de copropriété.

Texte de la réponse

L'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis donne la faculté à l'assemblée générale des copropriétaires de décider les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement, à la majorité de l'article 24 de la même loi, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, jusqu'au 13 décembre 2005. Il pourrait être envisagé de pérenniser purement et simplement cette mesure, à condition, d'une part, que l'adaptation des règlements de copropriété demeure une simple faculté et que, d'autre part, la portée des adaptations possibles soit clairement précisée, dans le sens retenu par la recommandation n° 23 de la commission relative à la copropriété dont le secrétariat est tenu par le ministère de la justice. En effet, il ne peut pas être admis que, sous couvert de l'adaptation, les syndicats de copropriétaires procèdent, à la majorité de l'article 24, à des modifications importantes du règlement de copropriété qui nécessitent toujours la majorité de l'article 26, voire l'unanimité lorsqu'il s'agit par exemple de modifier la répartition des charges, en vertu de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Données clés

Auteur : [M. Jean Dionis du Séjour](#)

Circonscription : Lot-et-Garonne (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68765

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 28 juin 2005, page 6378

Réponse publiée le : 6 septembre 2005, page 8392