



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 70001

Texte de la question

M. François Scellier appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur l'application de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, introduit par une disposition de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Cet article, dans le but louable de rendre plus compréhensible et accessible aux copropriétaires les règlements parfois obsolètes ou illégaux sur certains points, stipule que, dans les cinq années suivant la promulgation de la loi SRU, l'assemblée générale des copropriétaires devra avoir décidé, à la majorité simple des voix exprimées, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. En raison de la sortie tardive du décret d'application, près de trois ans et demi sur les cinq années accordées par la loi ont d'ores et déjà été perdues. Il s'avère en conséquence que la date butoir du 13 décembre 2005 prévue par la loi ne pourra être respectée par de très nombreuses copropriétés. Cet état de faits implique qu'après le 13 décembre, la modification des règlements ne pourra être effectuée qu'au prix d'une majorité plus difficile à réunir, constituée, selon l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, des deux tiers des voix des membres du syndicat, avec l'hypothèse, au cas où cette majorité ne serait pas réunie, de se placer hors la loi dans la relation des syndicats de copropriété avec les tiers, ainsi qu'avec leurs membres. En conséquence, il lui demande qu'en modifiant l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, soit supprimé le délai impératif énoncé pour la mise en conformité des règlements, en rappelant, de manière non équivoque, l'obligation impartie de procéder à cette réactualisation par un vote d'assemblée à la majorité déjà prévue à l'article 24.

Texte de la réponse

L'article 49 de la loi n° 65-557 modifiée 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 définie par 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 que, d'une part, l'adaptation des règlements de copropriété demeure une simple faculté et, 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, qui siège au ministère de la justice et qui comprend des représentants des associations de copropriétaires. En effet, il ne peut pas être admis que, sous couvert de l'adaptation, les syndicats de copropriétaires procèdent, à la majorité simple définie par l'article 24, à des modifications importantes du règlement de copropriété, qui nécessitent toujours la majorité qualifiée définie par 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. François Scellier](#)

Circonscription : Val-d'Oise (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 70001

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 12 juillet 2005, page 6764

Réponse publiée le : 11 octobre 2005, page 9499