



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 10858

Texte de la question

M. Patrick Labaune attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la nécessité de clarifier et d'adapter la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. En effet, les règles qui les régissent sont floues et imprécises, parfois inadaptées et même quelquefois contraires à l'intérêt des copropriétaires. Par exemple, aujourd'hui, il est rare qu'un propriétaire puisse savoir comment ont été calculés ses millièmes de copropriété. De même, une grande partie des règlements en copropriété en vigueur comportent de nombreuses dispositions illégales ou abusives, qui, pour la plupart, s'imposent malgré tout aux copropriétaires. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser les mesures qu'il envisage de mettre en oeuvre pour tenter de remédier à cette situation.

Texte de la réponse

La détermination des quotes-parts des parties communes afférentes aux lots est prévue par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'article 5 indique qu'elle est en principe effectuée lors de l'établissement de la copropriété et qu'elle est proportionnelle à la valeur relative des parties privatives par rapport à la valeur globale de l'ensemble desdites parties. Ces valeurs sont calculées en fonction de la consistance (nature du lot : appartement, cave... ; qualités intrinsèques : nature et épaisseur des murs, hauteur sous plafond ; annexes et compléments : balcon, terrasse, etc.), de la situation (par rapport à l'ensoleillement, à la vue, etc.) et de la superficie. Les règles de répartition des quotes-parts des charges sont fixées par l'article 10. Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs sont fixées en fonction de leur utilité pour chaque lot. Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont proportionnelles aux valeurs relatives des parties privatives calculées conformément à l'article 5. Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. En outre, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a complété cet article 10 et rendu obligatoire la mention dans les règlements de copropriété publiés à compter du 31 décembre 2002 des éléments pris en considération et de la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. En ce qui concerne les dispositions du règlement de copropriété, la loi SRU a introduit un article 49 à la loi précitée de 1965 qui dispose que, dans les cinq ans suivant sa promulgation, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider, à la majorité de l'article 24, des adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues postérieurement à l'établissement du règlement de copropriété. Par ailleurs, la modification du règlement de copropriété, dans la mesure où il 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. Patrick Labaune](#)

Circonscription : Drôme (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10858

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 27 janvier 2003, page 456

Réponse publiée le : 14 avril 2003, page 2991