



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 12999

Texte de la question

M. Jean-François Mancel attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la situation d'attente dans laquelle se trouvent les copropriétés. En effet, la loi SRU du 13 décembre 2000 a introduit un article 49 à la loi du 10 juillet 1965 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui impose à chaque copropriété d'adapter son règlement de copropriété aux évolutions législatives successives avant le 14 décembre 2005. Or, nombre de professionnels de l'immobilier sont incités à différer la mise à jour des règlements de copropriété dans l'attente de la publication prochaine d'un nouveau décret modifiant le décret d'application de la loi du 10 juillet 1965. Afin de permettre à ces professionnels de pouvoir engager dès maintenant leur travail de mise à jour, il souhaiterait savoir s'il est en mesure de lui indiquer la date de publication du décret modificatif et, le cas échéant, de lui en préciser la teneur. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 instaure un régime dérogatoire et temporaire relatif aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement en les soumettant à la majorité de l'article 24 de la loi précitée. Compte tenu de la dérogation apportée aux dispositions usuelles de la loi du 10 juillet 1965 gouvernant la matière, il importe d'interpréter de manière stricte la portée de ce texte. La commission relative à la copropriété a émis sur ce sujet une recommandation d'ores et déjà disponible qui en précise l'application sous réserve de l'interprétation des juridictions. Substantiellement, la recommandation rappelle que les adaptations doivent être faites au seul regard des modifications législatives ou réglementaires intervenues postérieurement à l'établissement du règlement de copropriété et qu'elles doivent être « nécessaires ». La commission recommande ainsi d'utiliser les dispositions de l'article 49 pour supprimer toute clause incompatible avec les dispositions législatives ou réglementaires entrées en vigueur postérieurement à l'établissement du règlement de copropriété ou pour leur substituer des clauses conformes ou encore pour analyser la conformité du critère de la répartition des charges par rapport aux dispositions impératives de l'article 10, sans qu'aucune disposition législative ou réglementaire détermine les éléments et la méthode permettant d'établir une nouvelle répartition des charges. Elle recommande de ne pas utiliser l'article 49 pour modifier la quote-part de parties communes, en tant que quotes-parts de propriété, lesquelles ressortissent de la liberté contractuelle et sont intangibles, ou pour rectifier les erreurs de calculs ou ajuster seulement le quantum des charges. Elle rappelle que l'adaptation du règlement de copropriété constitue un acte majeur dans la vie de la copropriété, qu'il nécessite de sérieuses études préalables et une concertation, notamment avec le conseil syndical, afin d'éviter les contentieux ultérieurs. Elle recommande enfin d'attendre la publication des décrets d'application avant de saisir l'assemblée. Sur ce dernier point il est précisé, sans qu'il puisse être donné à ce jour une date précise de parution, que le décret modifiant le décret du 13 mars 1967 est en attente de saisine du Conseil d'Etat.

Données clés

Auteur : [M. Jean-François Mancel](#)

Circonscription : Oise (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12999

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 9 juin 2003

Question publiée le : 3 mars 2003, page 1538

Réponse publiée le : 16 juin 2003, page 4835