



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## réglementation

Question écrite n° 36536

### Texte de la question

M. Philippe Tourtelier appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur un certain nombre de retards qui risquent de paralyser le bon fonctionnement des copropriétés ou de créer des incohérences. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, nécessitant la modification de son décret d'application du 17 mars 1967. À ce jour, ce texte n'est toujours pas publié. Un décret sur la comptabilité des syndicats de copropriété devait être appliqué au 1er janvier 2004, son application se voit repoussée au 1er janvier 2005. La liste des travaux à ne pas prendre en compte dans l'élaboration du budget prévisionnel n'a toujours pas été publiée. De même, la majorité nécessaire à l'individualisation des compteurs d'eau n'est pas encore prévue. En outre, les décrets d'application de la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 sur la sécurité des ascenseurs se font toujours attendre. Ces retards ne sont pas sans conséquence pour les copropriétaires, qui ne peuvent mettre à jour leur règlement dans l'ignorance des textes. En conséquence, il lui demande de lui indiquer si ces décrets et ces dispositions sont enfin prêts et quand il envisage de les publier. Il le remercie de bien vouloir l'en informer. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

### 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 prochainement. 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 paru au Journal officiel du 10 septembre 2004. 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. Philippe Tourtelier](#)

**Circonscription** : Ille-et-Vilaine (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 36536

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : équipement, transports et logement

**Ministère attributaire** : logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 30 mars 2004, page 2417

**Réponse publiée le** : 2 novembre 2004, page 8682