



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 36771

Texte de la question

M. André Thien Ah Koon appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur le retard pris pour la publication de certaines réglementations relatives à la copropriété. En effet, ce secteur est en attente de plusieurs textes réglementaires notamment ceux relatifs à la modification du décret du 17 mars 1967, faisant suite à l'adoption de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre et les décrets d'application de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 sur la sécurité des ascenseurs. Font également défaut les textes concernant la comptabilité des syndicats ; la liste des travaux à ne pas prendre en compte dans l'élaboration des budgets prévisionnels ou encore ceux fixant la majorité nécessaire à l'individualisation des compteurs d'eau. Ainsi les copropriétaires sont amenés à mettre à jour leur règlement sans connaître l'entendue de leurs obligations. De tels retards sont de nature à créer des incohérences voire à paralyser le bon fonctionnement des copropriétés. En conséquence, il lui demande de lui indiquer l'état d'avancement des textes et dans quel délai il entend les publier. - 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 fourniture 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. André Thien Ah Koon](#)

Circonscription : Réunion (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36771

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 mars 2004, page 2421

Réponse publiée le : 2 novembre 2004, page 8684