



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## réglementation

Question écrite n° 37033

### Texte de la question

M. Yves Bur attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur les difficultés des copropriétaires à mettre à jour leur règlement de copropriété compte tenu du retard dans la publication de certains décrets d'application relatifs à la loi SRU du 13 décembre 2000 qui se font toujours attendre. En effet, la loi SRU du 13 décembre 2000 a modifié la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, ce qui entraîne la nécessité de modifier son décret d'application du 17 mars 1967. Cette modification n'ayant pas encore eu lieu dans tous les domaines, les copropriétaires se voient confrontés à des incertitudes puisque ni la liste des travaux à ne pas prendre en compte dans l'élaboration du budget prévisionnel, ni la majorité nécessaire à l'individualisation des compteurs d'eau n'a déjà été publié. En outre, les décrets de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 sur la sécurité des ascenseurs n'ont pas encore été pris. Étant donné que le terme de mise en application de ces mesures est fixé au 13 décembre 2005, ce retard risque d'empêcher le bon fonctionnement des copropriétaires ou de créer des incohérences car les copropriétaires sont amenés à fixer leur règlement de copropriété sans connaître la teneur des nouveaux textes. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer ses intentions, notamment concernant le calendrier de parution de ces décrets. - Question transmise à M. le secrétaire d'État au logement.

### 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. Yves Bur](#)

**Circonscription** : Bas-Rhin (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 37033

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : équipement

**Ministère attributaire** : logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 6 avril 2004, page 2818

**Réponse publiée le** : 26 octobre 2004, page 8475