



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 38054

Texte de la question

M. Guy Teissier attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur l'important retard pris dans l'adoption des textes réglementaires relatifs à la copropriété : la loi SRU du 13 décembre 2000, modifiant la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, nécessite la modification du décret d'application du 17 mars 1967 ; à ce jour, ce texte n'a toujours pas été publié ; un décret sur la comptabilité des syndicats de copropriété qui devait entrer en vigueur au 1er janvier 2004 a été reporté 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 ; la majorité nécessaire à l'individualisation des compteurs d'eau n'est pas encore prévue ; enfin, les décrets d'application de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 sur la sécurité des ascenseurs se font toujours attendre. De tels retards sont très préoccupants et préjudiciables : ils paralysent le bon fonctionnement des copropriétés et créent des incohérences lorsque les copropriétaires sont amenés à mettre à jour leur règlement de copropriété sans connaître la teneur des textes à venir. Aussi il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles sont les raisons de tels retards et dans quel délai doit intervenir la publication de ces textes.

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. Guy Teissier](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38054

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 avril 2004, page 3028

Réponse publiée le : 2 novembre 2004, page 8688