



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 60559

Texte de la question

M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la disposition de la loi SRU du 13 décembre 2000 relative à l'adaptation des règlements de copropriété. Cette disposition offre un délai de cinq ans, soit jusqu'au 13 décembre 2005, pour mettre à jour les règlements de copropriété, selon une majorité réduite ouverte par l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il rappelle en effet que l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 permet à l'assemblée générale des copropriétaires de décider des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les dispositions législatives et réglementaires intervenues postérieurement à son établissement. Il n'ignore pas que cette disposition de la loi SRU est une simple faculté offerte aux copropriétaires et non une obligation. Il n'ignore pas non plus qu'après le 13 décembre 2005 il sera toujours possible d'adapter le règlement de copropriété mais selon la règle de majorité prévue pour les modifications du règlement de copropriété, à savoir la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Cela étant posé, il faut rappeler que la publication des décrets d'application de la loi SRU a pris du retard et n'a été effective qu'en juin 2004, soit plus de trois ans et demi après le vote de la loi. En attendant cette publication, la mise en conformité des règlements de copropriété a donc été suspendue et a ainsi pris du retard sur le délai de cinq ans imparti. Ainsi, il souhaiterait que le Gouvernement prolonge le délai initial de cinq ans d'au moins deux années afin que cette disposition de la loi SRU ne soit pas un simple effet d'annonce mais une vraie facilité offerte aux copropriétaires.

Texte de la réponse

L'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis donne la faculté à l'assemblée générale des copropriétaires de décider les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement, à la majorité de l'article 24 de la même loi, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, jusqu'au 13 décembre 2005. Il pourrait être envisagé de pérenniser purement et simplement cette mesure, à condition, d'une part, que l'adaptation des règlements de copropriété demeure une simple faculté et que, d'autre part, la portée des adaptations possibles soit clairement précisée, dans le sens retenu par la recommandation n° 23 de la commission relative à la copropriété. En effet, il n'est pas envisagé que, sous couvert de l'adaptation, les syndicats de copropriétaires procèdent, à la majorité de l'article 24, à des modifications importantes du règlement de copropriété qui nécessitent toujours la majorité de l'article 26, voire l'unanimité lorsqu'il s'agit par exemple de modifier la répartition des charges, en vertu de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965. À cette occasion, il pourrait être précisé que les modifications réglementaires peuvent aussi justifier le recours à la procédure d'adaptation. La question pourrait être examinée dans le cadre du débat parlementaire sur le projet de loi « Habitat pour tous » en cours de préparation.

Données clés

Auteur : [M. Yvan Lachaud](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 60559

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 15 mars 2005, page 2663

Réponse publiée le : 17 mai 2005, page 5163