



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 62805

Texte de la question

M. Pierre Cardo appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les inquiétudes de propriétaires de logement situés dans des copropriétés et notamment des copropriétés de petite taille, confrontés à la nécessité de refondre le règlement de copropriété en application de l'article 81 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Ces copropriétaires sont effectivement dans l'obligation de procéder, avant la fin de l'année 2005, à une mise en conformité des règlements pour inclure les nouvelles dispositions législatives. Cette refonte entraîne des coûts particulièrement importants du fait de la nécessité de faire établir, par un professionnel du droit, un audit juridique du règlement existant et une nouvelle rédaction d'un certain nombre de dispositions. Les frais ainsi engendrés, se chiffrant en milliers d'euros, sont souvent difficilement supportables pour des copropriétaires à faibles revenus. Le Gouvernement a affirmé sa volonté de favoriser l'accès à la propriété, cette nouvelle obligation risque d'une part de peser lourdement sur cette volonté et handicaper nombre de propriétaires, souvent peu fortunés, sans compter le retard pris par nombre de petites copropriétés souvent gérées par des conseils syndicaux non professionnels. Il lui demande de lui indiquer s'il ne serait pas possible de prévoir des aménagements en faveur des petites copropriétés, le cas échéant, au travers d'incitations fiscales au niveau de la fiscalité du patrimoine, pour éviter que des propriétaires à faible revenu ne soient pénalisés par cette mesure dont le coût peut dépasser 2 000 à 3 000 euros, notamment par la nécessité de faire intervenir des professionnels alors même que ces adaptations pourraient se faire sans recours à ces interventions extérieures mais en passant directement par le notaire.

Texte de la réponse

L'article 49 de la loi n° 65-557 modifiée du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'impose pas l'adaptation des règlements de copropriété mais assouplit les règles de majorité normalement requises pour le faire. Ainsi la majorité de l'article 24, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, suffit pour procéder à ladite adaptation. La portée de l'adaptation est précisée par la recommandation n° 23 de la commission relative à la copropriété, qui siège au ministère de la justice et qui comprend des représentants des associations de copropriétaires. Les modifications importantes du règlement de copropriété nécessitent toujours la majorité de l'article 26, soit la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, 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. Dans ces conditions, il n'est pas prévu d'aider financièrement les syndicats de copropriétaires, quelle que soit l'importance de la copropriété. Par ailleurs, il pourrait être envisagé de maintenir après le 13 décembre 2005 la possibilité d'adapter les règlements de copropriété à la majorité simple définie par l'article 24, à condition d'une part que cette adaptation demeure une simple faculté, d'autre part que la portée des adaptations possibles soit clairement précisée dans le sens retenu par la recommandation n° 23 de la commission relative à la copropriété qui siège au ministère de la justice et qui comprend des représentants des associations de copropriétaires. En effet, il ne peut pas être admis, sous couvert de l'adaptation, que les syndicats de copropriétaires procèdent, à la majorité définie par l'article 24, à des modifications importantes du règlement de copropriété, qui nécessitent toujours la majorité

définie par 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.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Cardo](#)

Circonscription : Yvelines (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62805

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 avril 2005, page 3653

Réponse publiée le : 11 octobre 2005, page 9495