



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## réglementation

Question écrite n° 69000

### Texte de la question

M. David Habib appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les difficultés que rencontrent les associations de copropriétaires dans l'application de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, cet article dispose que dans cinq ans suivant la promulgation de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, l'assemblée générale des copropriétaires décide, à la majorité prévue à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les adaptations du règlement de copropriétés rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement, et que la publication de ces modifications soit effectuée au droit fixe. Conformément à cette disposition et au décret n° 67-223 du 17 mars 1967, les associations de copropriétés ont modifié de nombreux règlements et fait approuver les diverses adaptations en assemblée générale. Cependant, le décret n° 2004-474 du 27 mai 2004 a modifié de manière substantielle le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Cette publication tardive, a entraîné un retard important dans l'adaptation des règlements de copropriétés et ceux dont l'adaptation avait été approuvée en assemblée générale, doivent être aujourd'hui réadaptés. C'est pourquoi, les associations de copropriétaires sollicitent que le délai de cinq ans prévu à l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, soit prolongé d'au moins deux ans afin que les dispositions de cet article ne soient pas un simple effet d'annonce mais demeurent une vraie facilité offerte aux copropriétaires pour faire adopter les adaptations du règlement de copropriétés par un vote à la majorité simple. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser les intentions du Gouvernement par rapport aux attentes des associations de 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 dont le secrétariat est tenu par le ministère de la justice. En effet, il ne peut pas être admis, 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.

### Données clés

**Auteur :** [M. David Habib](#)

**Circonscription :** Pyrénées-Atlantiques (3<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 69000

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 5 juillet 2005, page 6543

**Réponse publiée le :** 6 septembre 2005, page 8392