



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 70865

Texte de la question

M. Jean-Paul Garraud attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les difficultés rencontrées par l'association girondine des responsables de copropriété du Sud-Ouest quant à l'application de l'article 49 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965. En effet, l'article 49 de cette loi introduit dans le statut de la copropriété par la loi du 13 décembre 2000, article 81-17, dispose que dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi du 13 décembre 2000 (relative à la solidarité et au renouvellement urbain), l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe. De nombreuses associations de copropriétaires se sont appuyées sur la loi du 10 juillet 1965 et sur le décret du 17 mars 1965 (n° 67-223) afin d'approuver les diverses adaptations en assemblée générale, selon le dispositif de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965. Or, un décret du 27 mai 2004 a modifié substantiellement le décret du 17 mars 1967. Cette publication tardive de plus de trois ans après la promulgation de la loi du 13 décembre 2000 a entraîné un retard important dans l'adaptation des règlements de copropriétés. C'est pourquoi, les associations de copropriétaires sollicitent que le délai de cinq ans prévu à l'article 49 de la loi 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 copropriété 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 qui siège au ministère de la justice. 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.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Garraud](#)

Circonscription : Gironde (10^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 70865

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 26 juillet 2005, page 7285

Réponse publiée le : 4 octobre 2005, page 9218