



15ème législature

Question N° : 32889	De M. Jean-François Parigi (Les Républicains - Seine-et-Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > copropriété	Tête d'analyse >Règlement de copropriété	Analyse > Règlement de copropriété.
Question publiée au JO le : 13/10/2020 Réponse publiée au JO le : 20/07/2021 page : 5849 Date de changement d'attribution : 19/01/2021		

Texte de la question

M. Jean-François Parigi attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur la non conformité de certains règlements de copropriété avec la législation en vigueur. Le règlement de copropriété est établi au moment de la construction de l'immeuble ou du lotissement, dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette loi a traversé les décennies, en s'adaptant aux évolutions des besoins des copropriétaires. Ainsi, en cinquante ans, la loi du 10 juillet 1965 a connu une quarantaine de modifications législatives plus ou moins importantes. Faute de mise à jour régulière, un important décalage s'est creusé entre les règlements de copropriété et la réalité. Ainsi, la plupart de ces règlements contiennent des dispositions illégales, en particulier ceux établis antérieurement à la loi du 10 juillet 1965. À titre d'exemple, il est fréquent que les règlements de copropriété fassent figurer les règles de majorité applicables lors des votes en assemblée générale. Ce rappel législatif peut s'avérer fort utile sauf qu'il est, pour de nombreux règlements restés aux règles de majorité instituées en 1965 ou en 1985 (par la loi Bonnemaïson), erroné. Des clauses définissant encore la double majorité de l'article 26 comme la majorité de tous les copropriétaires représentant les 3/4 des tantièmes sont fréquentes. Pourtant, depuis la loi Bonnemaïson, la majorité de l'article 26 est obtenue avec, non plus les 3/4 mais les 2/3 des tantièmes. Ce type de clause erronée peut être source de litiges. Ainsi, une obligation de mise en conformité du règlement de copropriété avec la législation en vigueur sur une périodicité vicennale pourrait être envisagée. Par ailleurs, afin de ne pas alourdir les charges de copropriété, il serait envisageable de permettre que le financement des révisions, qui s'élèvent de 2 000 à 3 000 euros, puisse provenir du fonds de travaux imposé par la loi du 1er janvier 2017, dite loi Alur. Il lui demande donc des précisions quant à une éventuelle évolution de la législation en matière de règlement de copropriété.

Texte de la réponse

Le règlement de copropriété est régi par les articles 8 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 1 à 4 du décret du 17 mars 1967. Document obligatoire, établi antérieurement ou postérieurement à la mise en copropriété de l'immeuble, il détermine la destination des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de leur jouissance et énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. Il intervient dans la fixation de la créance de charges du syndicat sur chacun des titulaires des lots et fixe également les règles relatives à l'administration des parties communes. Plus le règlement de copropriété est ancien, plus le risque que certaines de ses clauses ne soient plus conformes au droit positif est important, et ce d'autant que la mise à jour du règlement de copropriété n'est, en pratique, pas opérée de façon régulière et fréquente, notamment compte tenu de

son coût et de sa complexité. S'il y a lieu d'inciter à la mise à jour des règlements de copropriété, il est notable que le fait d'imposer une mise en conformité du règlement de copropriété à intervalle régulier conduirait à une augmentation des charges, significative pour les plus petites copropriétés. De tels coûts de mise à jour ne sauraient en outre être imputés au fonds de travaux, qui est une réserve constituée par les copropriétaires pour la bonne conservation de leur bien et la réalisation de travaux, le cas échéant en urgence. Ces fonds, indispensables, ne peuvent être dévoyés pour la réalisation d'un acte de gestion administrative non indispensable à la préservation de l'immeuble et non urgent. Pour pallier cette difficulté, l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les clauses du règlement de copropriété qui seraient contraires aux dispositions impératives nouvelles de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application sont réputées non écrites. Seraient ainsi réputées non écrites les clauses d'un règlement de copropriété qui feraient référence à des règles erronées de majorité de vote en assemblée générale, à charge pour le syndicat des copropriétaires ou pour tout copropriétaire intéressé de faire constater judiciairement l'inexistence de telles clauses ou pour l'assemblée générale des copropriétaires de voter la suppression de la clause litigieuse du règlement de copropriété. A cet égard, le législateur est déjà intervenu pour faciliter et encourager l'adaptation du règlement de copropriété. Ainsi, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU a introduit dans la loi du 10 juillet 1965 un article 49, permettant à l'assemblée générale des copropriétaires de décider, à la majorité simple de l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. Elle leur a octroyé, par ailleurs, un avantage fiscal, la publication des adaptations apportées au règlement de copropriété étant effectuée au droit fixe et non pas au droit proportionnel. Initialement ouverte pour une durée de 5 ans, cette possibilité offerte à l'assemblée générale des copropriétaires a été prolongée de trois ans par le I de l'article 94 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, puis pérennisée par l'article 22 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009. Enfin, si la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, a supprimé l'article 49 susmentionné, les dispositions de ce texte ont été reprises au f) du II de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Dès lors, il n'est pas prévu en l'état d'évolution de la législation en matière de règlement de copropriété.