

15ème législature

Question N° : 13325	De M. Pierre Vatin (Les Républicains - Oise)	Question écrite
Ministère interrogé > Justice		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > logement	Tête d'analyse > La réforme du droit de la copropriété	Analyse > La réforme du droit de la copropriété.
Question publiée au JO le : 16/10/2018 Réponse publiée au JO le : 09/04/2019 page : 3294		

Texte de la question

M. Pierre Vatin attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les préoccupations exprimées par les associations représentatives des intérêts des copropriétaires et par les syndicats de copropriétaires concernant la réforme du droit de la copropriété. La réforme du droit de la copropriété prévoit de créer un conseil d'administration au sein des copropriétés. Il serait composé par les membres élus par l'assemblée générale ainsi que par le syndic. Ce conseil aura les pouvoirs de l'assemblée générale pour décider de toute question relevant de la majorité et pourrait notamment, décider des travaux sans passer par l'assemblée des copropriétaires. Ce modèle viserait les copropriétés de plus de 100 lots principaux, quant aux autres, cette option serait votée en assemblée générale. Les associations représentatives des intérêts des copropriétaires s'inquiètent de l'absence de concertations dans le cadre de la réforme envisagée. C'est pourquoi il lui demande les mesures qu'elle entend prendre pour rassurer les associations représentatives des intérêts des copropriétaires et des syndicats de copropriétaires.

Texte de la réponse

Le II de l'article 215 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) habilite le Gouvernement à réformer par voie d'ordonnance la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment en redéfinissant le champ d'application de ses dispositions et en les adaptant au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété. L'inadaptation des règles de la loi du 10 juillet 1965 à certaines copropriétés, notamment en raison de leur taille, a fait l'objet d'un constat largement partagé lors des consultations menées par la Chancellerie, en collaboration avec les services des ministères chargés du logement et de l'économie, dans le courant de l'année 2018. Il a, notamment, été souligné tant par les syndicats professionnels que par les associations représentatives des intérêts des copropriétaires et des syndicats de copropriétaires que les grandes copropriétés connaissent des difficultés accrues d'administration du fait de la lourdeur du formalisme de l'organisation des assemblées générales, mais surtout en raison d'un absentéisme très marqué des copropriétaires en assemblée générale, compliquant l'adoption des résolutions essentielles. Dans le cadre de ses travaux préparatoires, la Chancellerie a engagé une réflexion sur l'opportunité d'adopter un régime d'administration dérogatoire pour les grandes copropriétés, lequel pourrait se traduire par une faculté accrue pour l'assemblée générale d'accorder des délégations spéciales de pouvoirs au conseil syndical, dans un cadre légal strictement défini et de façon temporaire. Le modèle présenté dans la question adressée au Gouvernement correspond à une proposition de réforme élaborée par le Groupe de recherche en Copropriété (GRECCO), lequel a mené ses travaux de manière parfaitement indépendante de ceux de la Chancellerie. La Chancellerie travaille actuellement à l'élaboration d'un avant projet d'ordonnance lequel fera



prochainement l'objet d'une concertation avec les parties prenantes, parmi lesquelles figureront des associations représentatives des intérêts des copropriétaires et syndicats de copropriétaires.