

N° 491

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 18 décembre 2002.

PROPOSITION DE LOI

visant à créer un Observatoire national de la copropriété.

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRESENTÉE

PAR MM. CHRISTIAN JEANJEAN, MANUEL AESCHLIMANN, MARC BERNIER, LOÏC BOUVARD, ROLAND CHASSAIN, DINO CINIERI, PAUL-HENRI CUGNENC, JEAN-PIERRE DECOOL, JACQUES DOMERGUE, PHILIPPE DUBOURG, JEAN-MICHEL FERRAND, ANDRÉ FLAJOLET, Mme ARLETTE FRANCO, MM. FRANCK GILARD, MAURICE GIRO, JEAN-PIERRE GRAND, LOUIS GUEDON, JOËL HART, PATRICK LABAUNE, JACQUES LE GUEN, ARNAUD LEPERCQ, JEAN-PIERRE LE RIDANT, CELESTE LETT, Mme GENEVIÈVE LEVY, MM. LIONNEL LUCA, DANIEL MACH, Mme MURIEL MARLAND-MILITELLO, MM. CHRISTIAN MENARD, PIERRE MOREL-A-L'HUISSIER, ETIENNE MOURRUT, BERNARD PERRUT, Mme JOSETTE PONS, MM. DANIEL POULOU, CHRISTOPHE PRIOU, DIDIER QUENTIN, ERIC RAOULT, JACQUES REMILLER, Mme JULIANNA RIMANE, MM. JEAN-MARC ROUBAUD, MAX ROUSTAN, FRANCIS SAINT-LEGER, ANDRÉ SAMITIER, LEON VACHET, JEAN-SEBASTIEN VIALATTE, PHILIPPE VITEL et MICHEL VOISIN,

Députés.

Copropriété.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS

L'évolution économique, la concurrence européenne, la multiplication de la législation, l'apparition de syndicats de copropriétés en difficulté font émerger depuis quelques années de graves problèmes de gestion des copropriétés : impayés, réparations, dégradations, délinquance, situation précaire de copropriétaires endettés ou privés d'emploi.

La recrudescence de ces événements fait apparaître le caractère obsolète de la réglementation en même temps qu'émerge la spécificité de l'activité du syndic. L'exercice de l'activité de syndic est actuellement régie par la loi du 2 janvier 1970 et le décret du 20 janvier 1972. Le syndic administre et représente une personne morale, le syndicat.

Il convient d'étudier, en liaison avec les professionnels de la copropriété, les conditions d'accès, la formation continue, l'éthique, un contrôle de l'existence des garanties suffisantes à l'activité de syndic.

L'information relative à la connaissance du parc immobilier en copropriété ne figure pas dans les statistiques usuelles. Les sociétés sont immatriculées et les associations déclarées mais il n'existe nul recensement des syndicats de copropriété.

Un inventaire permettrait de connaître le nombre de lots, d'identifier le syndic et ainsi de débusquer les syndicats clandestins. Il est nécessaire d'envisager une déclaration des syndicats et de leur syndic au greffe du tribunal d'instance de la structure de l'immeuble.

L'une des difficultés à l'origine des impayés réside souvent dans l'imprévision du montant des charges qui place l'accédant dans une situation délicate dans la mesure où il doit, en même temps, faire face au remboursement de son prêt. Le propriétaire ne dispose d'aucune référence pour déterminer si la gestion est onéreuse ou non.

Il semble nécessaire de créer un organisme indépendant capable, entre autres, d'établir une typologie des immeubles, de leurs équipements et des services afférents, et d'en dresser le coût d'entretien et de fonctionnement. Les résultats de cette observation seraient mis à disposition du public. Cette observation nécessite la collaboration des syndicats. Cette approche permettrait aux accédants, aux copropriétaires, aux syndicats, d'être renseignés sur les coûts de gestion.

L'administrateur provisoire des copropriétés en difficulté est désigné par le président du tribunal de grande instance parmi les administrateurs judiciaires (civils ou commerciaux), parmi les administrateurs de biens ou des experts ayant la confiance du président. Aucune de ces personnes n'a reçu une formation adaptée à la mission polyvalente qui leur est confiée (juridique, financière, technique, sociale, psychologique). De plus, se posent des questions d'assurances et de garanties des fonds détenus par rapport aux administrateurs judiciaires.

L'Observatoire de la copropriété établirait la sélection de personnes spécialisées, donnant toutes les garanties d'aptitude, de compétence et d'assurances (sans pour autant créer un « corps ») inscrits sur une liste régionale ou départementale, lesquelles accepteraient les contraintes de telles missions.

Enfin, on constate une ignorance des copropriétaires sur l'organisation et le fonctionnement d'un syndicat de copropriétaires.

Il faut envisager :

- de remettre à chaque acquéreur le texte de la loi et des décrets à jour à la date de l'acte;
- une information diffusée par l'administration sur Internet ou par CD-Rom.

L'Observatoire national de la copropriété étudierait la possibilité d'obtention d'une aide juridictionnelle aux syndicats en difficulté au moins pour le recouvrement des impayés et pour la défense aux poursuites exercées par les créanciers contre le syndicat.

L'objet de cette proposition de loi est donc de créer l'Observatoire national de la copropriété.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Il est créé un Observatoire national de la copropriété.

Article 2

L'Observatoire national de la copropriété est chargé de collecter toutes les informations utiles à la connaissance du parc immobilier en copropriété permettant d'en dresser le coût d'entretien et de fonctionnement en rapport avec la typologie des immeubles, de leurs équipements et des services afférents. Cette observation sera faite en étroite collaboration avec les syndicats. Les résultats de cette observation seront mis à disposition du public.

Article 3

L'Observatoire national de la copropriété est chargé d'étudier, en liaison avec les professionnels de la copropriété, les conditions d'accès, la formation continue, l'éthique de l'activité de syndic.

Article 4

L'Observatoire national de la copropriété dressera une liste par région d'administrateurs spécialisés dans la gestion de copropriétés en difficulté, donnant toutes les garanties d'aptitude de compétence et d'assurances.

Article 5

L'Observatoire national de la copropriété mettra à la disposition de chaque acquéreur une documentation (textes de lois, CD-Rom) sur l'organisation et le fonctionnement des syndicats de copropriétaires.

Article 6

L'Observatoire national de la copropriété étudiera les possibilités juridiques de déclarations d'existence des syndicats et de leur syndic pour transmission au greffe du tribunal d'instance du lieu de résidence de l'immeuble.

Article 7

L'Observatoire national de la copropriété mettra en place des formations adaptées à la mission polyvalente exigée pour l'administration provisoire de copropriétés en difficultés (juridique, financière, technique, sociale, psychologique).

Article 8

L'Observatoire national de la copropriété étudiera la possibilité d'obtention de l'aide juridictionnelle pour les syndicats en difficulté.

Article 9

L'Observatoire national de la copropriété est dirigé par un conseil d'administration dont la composition est fixée par décret. Il comprend les représentants de tous les acteurs de la copropriété.

Article 10

Dans chaque région, l'Observatoire national de la copropriété disposera d'une antenne régionale chargée de recueillir les données par région, de les analyser et de les communiquer à l'Observatoire national.

Article 11

Les charges éventuelles qui résulteraient pour l'Etat de l'application de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux tarifs visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.