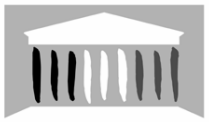

N° 1912

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 15 septembre 2009.

PROPOSITION DE LOI

visant à modifier le **régime** *de la* **copropriété**,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Gérard CHARASSE, Chantal BERTHELOT, Paul GIACOBBI, Albert LIKUVALU, Dominique ORLIAC, Sylvia PINEL, Chantal ROBIN-RODRIGO, Christiane TAUBIRA et Annick GIRARDIN,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le régime de la copropriété est fixé par la **loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967. Ces textes ont fait l'objet de nombreuses modifications dont les principales sont la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

Ce régime juridique, qui a progressé depuis 1965, **ne protège pas, aujourd'hui, le copropriétaire devant le rachat des petits cabinets de syndic par les grands groupes de gestion immobilière**. Il s'agit donc d'amender la loi de 1965 pour permettre une plus grande protection des syndics non professionnels et un meilleur fonctionnement des syndicats de copropriété.

Il convient de mieux contrôler le syndic. Actuellement, celui-ci est placé éventuellement sous le contrôle et l'assistance du conseil syndical. La présente proposition de loi tend à rendre cette institution obligatoire.

La législation actuelle n'oblige pas un cabinet de syndic, racheté ou qui fusionne avec un autre groupe, à le faire savoir à ses copropriétaires. Notre proposition tend à protéger les copropriétaires en obligeant la tenue d'une nouvelle élection du syndic dans le cas d'un rachat ou d'une fusion.

Dans le système actuel, tout copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de parties communes. Sans remettre en cause le système de prise de décision globale, il convient de le démocratiser davantage. Ainsi, la majorité simple de l'article 24 ayant trait aux travaux d'entretien et à la gestion courante ne serait plus décomptée en termes de voix mais en nombre de copropriétaires présents ou représentés.

La désignation et la révocation du syndic et du conseil syndical sont aujourd'hui décidées à la majorité absolue de l'article 25. La proposition de loi propose d'instaurer un mode d'élection et de révocation démocratique du syndic et du conseil syndical dans les modalités prévues à l'article 24.

Le problème de l'absentéisme est récurrent lors des assemblées générales. Pour éviter des blocages et faire participer le plus grand nombre aux décisions, nous devons encourager la délégation de vote en permettant

à un mandataire de détenir jusqu'à cinq délégations de vote au lieu de trois actuellement.

L'unanimité est principalement requise pour les décisions qui ont des conséquences sur les droits des copropriétaires mais également pour d'autres cas comme la modification de la répartition des charges. Trop souvent, l'unanimité crée des blocages insurmontables du fait de l'opposition d'une infime minorité de copropriétaires au détriment du plus grand nombre. Il s'agit donc de faire passer les modifications de la répartition des charges à la double majorité, prévue à l'article 26.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a modifié les règles comptables pour les copropriétés. Si le but initial était d'améliorer la transparence des comptes, ces nouvelles règles complexifient la tâche des syndics, et en premier lieu, des syndics non professionnels. Il s'agit de pouvoir mettre à leur disposition des commissaires aux comptes bénévoles.

La proposition de loi présente entraîne également la modification rédactionnelle de l'article 21 emportée par la modification de l'article 17.

C'est pourquoi il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, d'adopter la proposition de loi suivante.

PROPOSITION DE LOI

Article 1er

Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les mots : « qu'à l'unanimité des copropriétaires », sont remplacés par les mots : « que dans les conditions de majorité prévues à l'article 26 ».

Article 2

① Le premier alinéa de l'article 14-3 de la même loi est complété par une phrase ainsi rédigée :

② « Le représentant de l'État dans le département dresse une liste d'associations agréées de copropriétaires qui peuvent, sous leur responsabilité, désigner des commissaires aux comptes bénévoles. »

Article 3

Dans le premier alinéa de l'article 17 de la même loi, le mot : « éventuellement » est supprimé.

Article 4

① Après l'article 18-2 de la même loi, il est inséré un article 18-3 ainsi rédigé :

② *« Art. 18-3*. – En cas de rachat ou de fusion du syndic, le groupe acquéreur est tenu d'en informer individuellement les copropriétaires sous un délai de trente jours. Cette information interrompt le mandat du syndic. L'assemblée générale décide le renouvellement du mandat du syndic ou la désignation d'un autre syndic selon les modalités prévues à l'article 24. *»*

Article 5

① L'article 21 de la même loi est ainsi modifié :

② 1° Le neuvième alinéa est supprimé ;

③ 2° Dans le dernier alinéa, les mots : « , et sans réserve des dispositions de l'alinéa précédent, » et les mots : « ou par le syndic » sont supprimés.

Article 6

Dans le troisième alinéa de l'article 22 de la même loi, le mot : « trois » est remplacé, par trois fois, par le mot : « cinq ».

Article 7

① L'article 24 de la même loi est ainsi modifié :

② 1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

③ « Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. » ;

④ 2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑤ « La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical sont approuvées dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa. »

Article 8

Le quatrième alinéa (*c*) de l'article 25 de la même loi est supprimé.