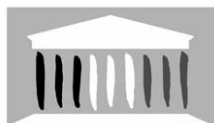


Document
mis en distribution
le 12 juin 2008



N° 941

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 4 juin 2008.

PROPOSITION DE LOI

visant à sécuriser le fonctionnement des copropriétés,

(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.)

PRÉSENTÉE

PAR M. JEAN-LUC WARSMANN,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi vise à remédier à diverses imperfections de la loi n° 65-1067 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour sécuriser le fonctionnement des copropriétés.

Le 1° remédie à un défaut de concordance. En effet, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a abrogé les dispositions de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965. Dorénavant, les décisions relatives aux travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens sont visées au *n)* de l'article 25.

Le 2° vise à rendre automatique l'exclusion de la prise en charge des frais de procédure du syndicat des copropriétaires par le copropriétaire qui a vu sa prétention en justice aboutir. Seuls les autres copropriétaires seront redevables de ces frais, sans que le copropriétaire qui a obtenu gain de cause ait à en faire la demande.

Le 3° tend à rendre neutre le choix du compte séparé fait par le syndicat des copropriétaires. En effet, trop de syndicats demandent à l'assemblée générale des copropriétaires de voter pour un compte unique, au motif que l'adoption d'un compte séparé engendrerait des frais supplémentaires. Le choix des copropriétaires n'est donc pas libre, mais lié au montant de la facturation que le syndic retiendra, alors que l'adoption d'un compte séparé doit être le principe. Il est donc indispensable de prévoir que ce principe du compte séparé soit garanti sans frais supplémentaire au profit du syndic, tant en ce qui concerne l'existence que la gestion du compte.

En outre, le choix d'un compte unique ne doit pouvoir être adopté qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires

(article 25 de la loi du 10 juillet 1965), et la possibilité de faire passer cette option par une majorité plus faible doit être écartée.

Le 4° a pour objet de rendre plus dissuasive la rétention par l'ancien syndic des documents relatifs au syndicat des copropriétaires. En effet, la demande pourra être faite comme en matière de référé, et non plus en référé, de sorte que la décision ne sera plus seulement provisoire, mais que le litige sera jugé au fond, avec la possibilité pour le syndicat des copropriétaires d'obtenir des dommages et intérêts, en plus de la liquidation de l'astreinte.

Le 5° vise à améliorer de manière pratique la constitution du conseil syndical et d'étendre la possibilité de siéger à d'autres personnes que celles actuellement mentionnées. Cette possibilité est ainsi étendue aux partenaires liés par un pacte civil de solidarité et aux usufruitiers. De la même manière, les interdictions de siéger sont étendues au partenaire lié par un pacte civil de solidarité.

Est en outre supprimée la référence à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location accession à la propriété immobilière qui a été abrogé par l'article 102 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

Le 6° tend à rendre plus efficace la limitation des mandats, dès lors qu'il est apparu que malgré la généralité des termes de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, les limitations légales prévues sont privées partiellement d'effets au motif qu'il a été admis que la limitation à trois mandats ne s'appliquait pas à l'administrateur de biens titulaire de mandats de gestion, dans la mesure où les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de son décret d'application n'ont imposé aucune limitation pour l'exercice cumulé de plusieurs mandats de gestion pour un même administrateur de biens.

La seconde modification consiste à aligner les droits et obligations des partenaires pacsés sur ceux du conjoint, pour ce qui concerne le régime de la copropriété des immeubles bâtis.

Le 7° a pour objet de remédier à un défaut de concordance. En effet, la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la

modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur a inséré un article 24-1 entre les articles 24 et 25.

Le 8° vise également à remédier à un défaut de concordance. La loi du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ont, en effet, été codifiées dans le code de commerce depuis 2000.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° Dans le deuxième alinéa de l'article 9, les références : « *e, g, h, et i* de l'article 25, du *d* de l'article 26 et des articles 26-1 et 30 » sont remplacées par les références : « *e, g, h, i et n* de l'article 25, du *d* de l'article 26 et de l'article 30 » ;
- ③ 2° Dans le quatrième alinéa de l'article 10-1, après les mots : « est dispensé », sont insérés les mots : « , même en l'absence de demande de sa part, » ;
- ④ 3° L'article 18 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Dans la deuxième phrase du septième alinéa les mots : « l'article 25 » supprimer les mots : « et, le cas échéant, de l'article 25-1 » sont supprimés ;
- ⑥ b) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑦ « L'existence et la gestion du compte séparé ne peuvent donner lieu, en aucun cas, à une rémunération au profit du syndic. » ;
- ⑧ 4° Après les mots : « demander au », le dernier alinéa de l'article 18-2 est ainsi rédigé : « président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts. » ;
- ⑨ 5° L'article 21 est ainsi modifié :
- ⑩ a)° Dans le cinquième alinéa, les mots : « mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux » sont remplacés par les mots :

« , leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers » ;

- ⑪ *b)*° Dans le sixième alinéa, après le mot : « conjoint, », sont insérés les mots « , le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, » ;
- ⑫ 6° L'article 22 est ainsi modifié :
- ⑬ *a)*° Dans la deuxième phrase de l'avant dernier alinéa, après le mot « peut », sont insérés les mots : « , à quelque titre que ce soit, » ;
- ⑭ *b)*° Dans le dernier alinéa, après le mot : « conjoint, », sont insérés les mots « le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, » ;
- ⑮ 7° Dans le *a* de l'article 25, le mot : « précédent » est remplacé par la référence : « 24 » ;
- ⑯ 8° L'article 29-6 est ainsi rédigé :
- ⑰ « *Art. 29-6.* – Les dispositions du livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »