



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

réglementation

Question écrite n° 59907

Texte de la question

M. Paul Patriarche attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur les difficultés d'application en région Corse de certaines dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et en particulier son article 74 (art. L. 111-6-2.) qui prévoit que toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique. En Corse, l'application de cette disposition se heurte à une situation de fait, liée aux situations particulièrement complexes de l'indivision. En effet, il existe en Corse de nombreux bâtiments en copropriété de fait, pour lesquels il est parfois très difficile de déterminer les copropriétaires indivis. Ces bâtiments souvent vétustes et de faible valeur n'ont jamais fait l'objet de création d'un règlement de copropriété au regard du fichier immobilier des bureaux des hypothèques. Dans le cadre des mutations de parties de ces bâtiments en copropriété de fait, les notaires sont tenus d'établir des états descriptifs de division publiés au fichier immobilier des bureaux des hypothèques. Ces états descriptifs des locaux tiennent lieu de lots de copropriété pour les copropriétés de fait existant avant la promulgation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Au regard de ces situations particulières, il lui demande s'il est fait obligation aux notaires établissant ces actes d'état descriptif de division, de faire établir le diagnostic technique pour les immeubles de plus de quinze ans. - Question transmise à Mme la garde des sceaux, ministre de la justice.

Texte de la réponse

L'article 74 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a introduit dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 111-6-2 qui dispose que « toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité ». Ce diagnostic technique est destiné à informer les premiers copropriétaires sur l'état des parties communes et des éléments d'équipements collectifs de l'immeuble qui pourront nécessiter, à court ou moyen terme, des réparations importantes à la charge de l'ensemble des copropriétaires. Pour assurer cette information, la loi du 13 décembre 2000 précitée a complété la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis par un article 46-1 qui prévoit notamment que le diagnostic est porté à la connaissance des acquéreurs lors de la première vente des lots issus de la division, et par un article 45-1 qui prévoit que, par la suite, tout candidat acquéreur peut, à sa demande, prendre connaissance de ce diagnostic, s'il existe. Il résulte de l'articulation des articles de la loi du 13 décembre 2000 précités et de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 que le diagnostic technique doit être établi avant la répartition de la propriété d'un immeuble, construit depuis plus de quinze ans, entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. C'est au regard de ces règles que doivent être examinées les situations évoquées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Paul Patriarche](#)

Circonscription : Haute-Corse (2^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59907

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 16 avril 2001, page 2221

Réponse publiée le : 3 septembre 2001, page 5085