



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 18558

Texte de la question

M. Étienne Mourrut attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la nécessité, comme le suggèrent nombre de professionnels du logement, de faire évoluer la législation définie il y a bientôt quarante ans et qui encadre la réglementation propre aux copropriétés (art. 52 de la loi du 10 juillet 1965). Compte tenu de la progression des incivilités commises au sein des immeubles par certains occupants, il lui demande s'il entend donner au syndic ou au gérant des immeubles locatifs les moyens de faire respecter efficacement le règlement de l'immeuble, notamment en assortissant ledit règlement de clauses pénales prévoyant le versement d'indemnités en cas d'infraction par une décision de l'assemblée à la majorité absolue.

Texte de la réponse

Les syndics et les gérants d'immeuble en location disposent déjà de moyens pour faire respecter, par les occupants auteurs d'incivilités, le règlement de l'immeuble. Le règlement de copropriété peut comporter des clauses prévoyant des sanctions à titre préventif, mais elles ne doivent pas avoir pour effet de sanctionner l'exercice par les copropriétaires de leurs droits légitimes. Ces clauses sont opposables aux locataires. Les bailleurs des locaux définis à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ne peuvent insérer des clauses pénales dans le bail en cas d'infractions au règlement intérieur de l'immeuble en vertu de l'article 4 de la même loi, mais peuvent directement saisir le juge aux fins de résiliation du bail du locataire qui ne respecte pas les obligations contractuelles définies à l'article 7. Par ailleurs, dans les immeubles en copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires peut accorder l'autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 k) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette mesure est également ouverte aux propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation en vertu de l'article L. 126-1 du code de la construction et de l'habitation. La loi n° 2003-239 du 18 mars 2003 a introduit un article L. 126-2 permettant à ces personnes de faire intervenir les forces de l'ordre en cas d'occupation des espaces communs par des personnes qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ou nuisent à la tranquillité des lieux. L'article L. 126-3 introduit par la même loi prévoit des peines d'emprisonnement et d'amendes en cas d'infraction.

Données clés

Auteur : [M. Étienne Mourrut](#)

Circonscription : Gard (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18558

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 mai 2003, page 3776

Réponse publiée le : 25 août 2003, page 6675