



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## travaux

Question écrite n° 29990

### Texte de la question

Mme Maryvonne Briot souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les travaux effectués dans les copropriétés. En France, la copropriété représente 7 millions de logements. 20 % de ces logements sont situés dans des copropriétés fragiles. En effet, il devient de plus en plus difficile de voter les travaux de gros entretien dans les copropriétés. Il en découle une dégradation patrimoniale accélérée et une augmentation du nombre de copropriétés dites en difficulté. Pour sortir de cette situation, les acteurs du monde de la copropriété ont dégagé deux propositions : l'instauration obligatoire en copropriété d'un fonds travaux égal au minimum à un quart du budget annuel, comme cela existe dans d'autres pays (le Québec, en particulier) et l'instauration d'un plan d'épargne copropriété rémunéré correctement. La première proposition entraînerait une légère modification de la loi de 1965 sur la copropriété. Les effets attendus sont multiples : le développement du secteur économique du gros entretien, le traitement préventif des problèmes dans les copropriétés fragiles et la certitude de faire voter des travaux dans des copropriétés. Elle souhaiterait connaître la position du Gouvernement quant à ces propositions.

### Texte de la réponse

Le dispositif législatif et réglementaire actuel régissant le statut de la copropriété des immeubles bâtis permet déjà à chaque syndicat de constituer librement une épargne pour travaux. Ainsi, l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose au syndic de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Le règlement de copropriété peut en outre prévoir la constitution d'une avance de trésorerie en vertu de l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 d'application de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, il convient de rappeler que les copropriétaires versent les provisions relatives au budget prévisionnel en début de période. Le syndicat dispose donc généralement de sommes suffisantes pour faire face aux dépenses courantes et il est libre de décider de constituer ou non une épargne pour les travaux. Il lui appartient aussi de décider du mode de placement des fonds ainsi recueillis. Imposer réglementairement un taux d'épargne identique pour toutes les copropriétés est une mesure arbitraire car les immeubles en copropriété ne présentent pas les mêmes besoins en travaux et les copropriétaires n'ont pas les mêmes ressources financières.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Maryvonne Briot](#)

**Circonscription :** Haute-Saône (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 29990

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé** : équipement, transports et logement

**Ministère attributaire** : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 8 décembre 2003, page 9314

**Réponse publiée le** : 17 février 2004, page 1242