



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

travaux

Question écrite n° 30264

Texte de la question

Mme Chantal Robin-Rodrigo appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la situation des copropriétés en terme d'entretien. En effet, sur les 7 000 000 de logements en copropriété, l'association des responsables de copropriété estime que 1 400 000 logements sont des copropriétés fragiles. Ces copropriétés ont de grandes difficultés à faire voter les travaux de gros entretien (sécurité des ascenseurs, suppression du plomb dans les réseaux d'eau, etc.), dus en partie à la plus grande diversité des accédants, ce dont on peut se réjouir, que sont les jeunes, les immigrés et les cadres moyens par exemple, parfois peu solvables et aux moyens plus modestes. Cependant, cette situation entraîne une dégradation patrimoniale accélérée et une stabilisation du montant des travaux, ce qui, en fait, équivaut à une régression. Pour remédier à ce genre d'inconvénients, ne serait-il pas judicieux de pratiquer en la matière, comme dans certains pays où il a été mis en place, un « plan épargne copropriété » par l'instauration obligatoire d'un fonds travaux égal au minimum à un quart du budget annuel ? Une légère modification de la loi de 1965 sur la copropriété introduisant une obligation de constitution d'un fonds travaux pourrait en permettre sa mise en oeuvre. Elle lui demande donc quelles mesures il compte prendre pour donner aux copropriétés les moyens d'assurer le gros entretien et les mises aux normes des immeubles dont elles ont la charge.

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 Chantal Robin-Rodrigo](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30264

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 15 décembre 2003, page 9561

Réponse publiée le : 17 février 2004, page 1242