



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

travaux

Question écrite n° 39062

Texte de la question

M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les difficultés de plus en plus grandes à faire voter les gros travaux d'entretien dans les copropriétés. Des phénomènes importants s'amplifient : augmentation du nombre de copropriétés dites « en difficulté » ; dégradation patrimoniale accélérée ; croissance des différences donc des ségrégations ; stabilisation du montant des travaux en copropriété. Les obligations découlant de lois récentes (exemple : sécurité des ascenseurs) ou de directives européennes (exemple : éradication du plomb dans l'eau) semblent de nature à générer de difficultés nouvelles insurmontables. Il lui demande si ne seraient pas envisageables : 1) une élaboration concertée (ministères, associations de copropriétaires, chambres professionnelles, conseil supérieur du notariat, etc.) d'un dispositif reposant sur une modification de la loi de 1965 sur la copropriété introduisant une obligation de constitution d'un fonds « travaux » et la mise en place d'un plan d'épargne copropriété rémunéré ; 2) une négociation avec les banques et les pouvoirs publics concernant l'intégration au montant du prêt immobilier d'une somme affectée au fonds « travaux ».

Texte de la réponse

L'article 18, 6e alinéa, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose déjà au syndic de soumettre, lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale des copropriétaires 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. En outre, selon l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié d'application de la loi du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété peut prévoir la constitution d'une avance de trésorerie et le syndic peut exiger le versement des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale. Le syndicat des copropriétaires devrait donc disposer de sommes suffisantes pour faire face aux dépenses courantes et est libre de constituer ou non une épargne pour les travaux. Il convient de conserver l'esprit du dispositif actuel et de laisser la responsabilité aux

Version web : <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE39062>

copropriétaires de décider de l'opportunité d'une épargne supplémentaire. Enfin, l'intégration au prêt immobilier du montant des travaux ne serait opportune que pour des travaux effectivement votés antérieurement à la transaction. Une telle intégration est de fait possible si l'acquéreur et le vendeur se mettent d'accord pour laisser à la charge du second le paiement des travaux et pour intégrer en conséquence au prix de la transaction le montant correspondant.

Données clés

- Auteur : [M. Christian Jeanjean](#)
- Circonscription : Hérault (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
- Type de question : Question écrite
- Numéro de la question : 39062
- Rubrique : Copropriété
- Ministère interrogé : logement
- Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(e)s

- Question publiée le : 11 mai 2004, page 3425
- Réponse publiée le : 9 novembre 2004, page 8883