



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 39064

Texte de la question

M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les dispositions de la loi SRU concernant le carnet d'entretien des copropriétés. Ce carnet d'entretien devait être un outil de gestion au service de la copropriété et un document d'information au service de l'acquéreur. Ce carnet d'entretien s'il est bien tenu permet de suivre l'entretien de tous les équipements et parties d'ouvrages (toiture, escaliers, électricité, plomberie), devenant rapidement un document important. Le législateur ayant bien vu la difficulté à remettre ce gros document à tout candidat acquéreur a indiqué dans le décret d'application : « il faut limiter le carnet d'entretien au strict minimum, de cette façon le document pourra être aisément transmis aux candidats acquéreurs ». Le carnet ainsi réduit à une fiche d'information ne renseigne que très faiblement l'acquéreur, il est quasi inutile pour la copropriété et il crée de nouveaux problèmes entre syndic et copropriétaires. Il lui demande s'il ne serait pas envisageable : de modifier ainsi l'article 79 de la loi SRU (devenu article 45-1 de la loi du 10 juillet 1965) concernant l'accès de tout candidat acquéreur au carnet d'entretien : « tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut à sa demande prendre connaissance de la partie concernant la liste des gros travaux réalisés durant les dix dernières années du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation » ; de modifier ensuite le décret sur le carnet d'entretien, décret qui pourrait prévoir trois parties distinctes à chaque carnet ayant chacune des fonctions différentes : 1) une partie introductive descriptive réduite à une fiche récapitulative concernant les gros travaux facilement transmissible à tout candidat acquéreur ; 2) une partie centrale permettant de savoir qui intervient dans la copropriété pour quoi faire et à quel coût ; cette partie serait le carnet d'entretien proprement dit, outil de gestion à la disposition du conseil syndical et du syndic ; 3) une partie annexe permettant le recueil de documents d'archives indispensables.

Texte de la réponse

Le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, relatif au carnet d'entretien, a prévu un carnet d'entretien simplifié, afin que ce nouvel outil soit souple et puisse être rapidement mis en place dans toutes les copropriétés. Cependant, l'assemblée générale des copropriétaires peut demander au syndic de recueillir des informations complémentaires. Il convient pour l'instant de laisser aux copropriétaires le choix d'enrichir ou non le contenu du carnet d'entretien, sachant que cette tâche peut faire l'objet d'une rémunération spécifique du syndic ou du technicien auquel le syndicat aura eu recours. Le décret pourra ultérieurement être complété au vu de l'expérience acquise dans le cadre actuel.

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 : 39064

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 11 mai 2004, page 3425

Réponse publiée le : 2 novembre 2004, page 8691