



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 40355

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la scission des copropriétés. La scission des copropriétés a été légalement encadrée pas la loi SRU. Elle peut être effectuée à la demande d'un administrateur judiciaire. Or, de nombreuses critiques se sont fait jour afin de permettre la division en volume de ces copropriétés ainsi que la liquidation judiciaire des syndicats initiaux entraînant abandon de créances. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui faire part de sa position sur ces sujets.

Texte de la réponse

Le texte de l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose pour la scission d'une copropriété, comme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, que la division de la propriété du sol soit possible. D'une part, l'exigence d'une division de la propriété du sol comme condition matérielle de la scission d'une copropriété s'explique notamment par la volonté de transformer une copropriété de grande taille en plusieurs copropriétés indépendantes de dimensions plus modestes, pour remédier aux difficultés de gestion. D'autre part, si la division en volumes et la division en copropriétés consistent toutes deux à diviser la propriété d'un immeuble en lots appartenant à des propriétaires différents, les deux notions ne doivent pas être confondues. En effet, en cas de division en volumes, l'immeuble est divisé en toute propriété, c'est-à-dire seulement en parties privatives, alors qu'en division en copropriétés l'immeuble est divisé en parties privatives et en parties communes. Le choix entre lots de copropriétés et lots en volumes est concevable au moment de la division de l'immeuble. En revanche, il n'est pas envisageable de transformer ensuite des lots, initialement lots de copropriétés, en lots en volume. Une telle transformation entraînerait un bouleversement du statut initial de l'immeuble ayant servi de base aux engagements des copropriétaires. Même si la scission après division en volumes était possible, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne permettrait pas la liquidation judiciaire du syndicat initial puisqu'il est rappelé, à l'article 29-6, que les dispositions relatives à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. Les syndicats de copropriété en difficulté relèvent depuis la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 d'une procédure spécifique régie par les articles 29-1 et 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatifs à l'administration provisoire. Les procédures collectives applicables aux entreprises en difficulté ne sont pas adaptées, en effet, à la copropriété. L'ouverture de la procédure nécessite de prouver l'insolvabilité du syndicat. Or le syndicat n'est pas insolvable tant qu'il détient une créance sur ses membres, ce qui est pratiquement toujours le cas, dans la mesure où les sommes dues par le syndicat ont pour origine les charges de copropriété dont le paiement incombe individuellement à chaque copropriétaire. En outre, la liquidation entraînerait la disparition du syndicat, dont la présence est obligatoire tant que subsiste une copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40355

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juin 2004, page 3959

Réponse publiée le : 2 novembre 2004, page 8694