



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

fonctionnement

Question écrite n° 101152

Texte de la question

Mme Chantal Robin-Rodrigo appelle l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'inorganisation actuelle des « copropriétés à deux personnes ». En effet, un trait commun à de nombreuses copropriétés à deux est qu'elles « vivent » dans un état d'inorganisation déplorable notoire. À ce titre, le statut de la copropriété s'applique à ces copropriétés dans toute sa rigueur. Dans ce cadre, les travaux doivent être décidés en assemblée générale. L'accord écrit d'un copropriétaire pour l'exécution de travaux par l'autre est sans valeur. Or, dans la plupart des cas, ce type de copropriété, très fréquente notamment en milieu rural, ne dispose dans les faits d'aucune organisation. Dans les cas où un début d'organisation existe, cela se limite fréquemment à un état descriptif de division parfois assorti d'un règlement de copropriété embryonnaire. Toujours dans ce cas, les copropriétaires ignorent tout du fonctionnement élémentaire de l'institution : pas de syndic, pas d'assemblée générale. Les parties communes ne sont pas sérieusement assurées. Par ailleurs, certains courtiers d'assurance proposent des garanties complémentaires « bancales » insérées dans les polices individuelles des copropriétaires. Enfin, on ne trouve même pas les pratiques courantes des copropriétés anciennement régies par l'article 664 du code civil. Tout se passe à peu près bien quand les deux copropriétaires s'entendent. Ce n'est malheureusement pas souvent le cas, et ils découvrent alors effarement l'obligation d'avoir recours à la justice pour obtenir la désignation d'un administrateur provisoire. Compte tenu de cette regrettable situation qui ne garantit ni l'entretien des biens immobiliers sur la durée, ni les relations pacifiées de voisinage, elle lui demande de lui indiquer les mesures urgentes qu'il compte prendre au sujet de ce dossier.

Texte de la réponse

En application de son article 1er, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'applique automatiquement dès lors que la propriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. En conséquence, le statut de la copropriété est applicable à un immeuble bâti divisé en deux lots ou plus, dès lors que ces lots appartiennent à deux personnes différentes. Si la méconnaissance des modalités de fonctionnement d'un syndicat des copropriétaires peut parfois constituer une réelle difficulté, qui n'est pas spécifique aux syndicats ne comportant que deux copropriétaires, en paralysant la prise de décision ainsi que leur exécution, il n'est pas pour autant envisagé de réformer en profondeur la loi de 1965 précitée, mais plutôt de développer l'information des acquéreurs, notamment par le biais des notaires ainsi que des associations départementales pour l'information sur le logement (ADIL). Par ailleurs, les textes prévoient déjà la possibilité de recourir au juge pour lever les blocages de fonctionnement d'un syndicat des copropriétaires, qu'il s'agisse de l'établissement judiciaire d'un règlement de copropriété, de la désignation judiciaire d'un syndic, d'un administrateur provisoire, d'un conseil syndical ou même de la convocation d'une assemblée générale. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de réformer la loi de 1965 précitée ou son décret d'application pour prévoir un régime spécifique aux syndicats des copropriétaires ne comprenant que deux copropriétaires.

Données clés

Auteur : [Mme Chantal Robin-Rodrigo](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101152

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 2011, page 1928

Réponse publiée le : 20 septembre 2011, page 10140