



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

réglementation

Question écrite n° 62336

Texte de la question

M. Jean-Jacques Jégou souhaite attirer l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la communication du carnet d'entretien des immeubles en copropriété. La loi du 14 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, en instaurant pour tous les immeubles en copropriété un carnet d'entretien, que le syndic a la responsabilité d'établir et de tenir à jour. Elle dispose, en outre, dans son article 79 que : « 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 prendre connaissance du carnet d'entretien ». La loi n'a pas précisé à qui incombait la charge de communiquer ce carnet à la personne qui aurait intérêt à en prendre connaissance parce qu'elle envisagerait d'acquérir un lot au sein de la copropriété concernée. Or, les demandes risquent d'être d'autant plus fréquentes que n'importe quel candidat à l'acquisition est désormais autorisé par la loi à consulter le carnet d'entretien. En particulier, le syndic de copropriété ne pourra savoir qui souhaite se porter acquéreur ni même qui est titulaire d'une promesse de vente ou d'achat ; à ce titre, il paraît difficile qu'il communique lui-même ce document. Il lui demande de lui préciser à qui devront s'adresser les requêtes relatives à la consultation du carnet d'entretien et qui devra le communiquer à ceux qui ont besoin d'en prendre connaissance.

Texte de la réponse

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a complété l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, afin de charger le syndic d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble, dont le contenu est défini dans le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 (J.O. du 3 juin 2001), et introduit dans la loi du 10 juillet 1965 précitée un article 45-1 qui prévoit que tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété peut, à sa demande, prendre connaissance de ce carnet d'entretien. La consultation du carnet d'entretien par le candidat acquéreur est destinée à l'informer et à éviter qu'il « s'engage imprudemment dans une acquisition, sans prendre conscience des dépenses qu'il pourrait être conduit à assumer à brève échéance du fait des travaux nécessaires au bon fonctionnement et à la préservation du bâti » (rapport P. Rimbart, Ass. Nat. 20 juin 2000 - tome I p. 143). La loi du 13 décembre 2000 précitée ne précisant pas qui doit procéder à la communication du document, il convient de considérer que l'obligation de communiquer le carnet d'entretien incombe au copropriétaire vendeur, tenu à une obligation d'information de l'acquéreur par application du droit commun de la vente. Dans un souci de lisibilité des textes, cette précision pourrait être apportée dans le décret, en cours d'élaboration, tendant à modifier le décret d'application de la loi du 10 juillet 1965.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Jacques Jégou](#)

Circonscription : Val-de-Marne (4^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62336

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 18 juin 2001, page 3485

Réponse publiée le : 10 septembre 2001, page 5255