# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## réglementation

Question écrite n° 66540

### Texte de la question

M. Denis Jacquat attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur les dispositions de la loi SRU relatives à la transaction et à la gérance d'immeubles. Si les articles 78 et 79, applicables par décret du 30 mai 2001, obligent tous les syndics de copropriété à établir et à conserver un carnet d'entretien de l'immeuble, aucune disposition ne prévoit de sanction pour le syndic qui y aurait dérogé. Il la remercie de bien vouloir l'informer sur les mesures envisageables pour éviter tout aléa.

### Texte de la réponse

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) comporte deux articles relatifs au carnet d'entretien des immeubles en copropriété, dispositif demandé depuis longtemps par les professionnels de l'immobilier et qui constitue un nouvel outil à la disposition des copropriétaires à même d'améliorer la gestion de ces immeubles. Ces deux articles sont intégrés dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, articles 18 et 45-1. Le premier article de la loi SRU (art. 18 de la loi 1965 précitée) crée pour les syndics une obligation d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien. Cette obligation ne comporte pas de sanction spécifique, mais elle fait désormais partie de l'ensemble des obligations du syndic, à l'égal de l'administration de l'immeule ou de l'établissement d'un budget prévisionnel, par exemple. Le syndic qui ne la remplit pas peut voir engager sa responsabilité contractuelle par le syndicat des copropriétaires, il peut également être révoqué en vertu de l'article 25 de la loi de 1965 à la majorité des voix des copropriétaires. A défaut de disposition expresse de la loi, l'obligation d'établir le carnet d'entretien est entrée en vigueur depuis la parution au Journal officiel du décret du 30 mai 2001 qui définit le contenu du carnet. Le deuxième article de la SRU (art. 45-1 de la loi de 1965) ouvre une faculté, pour tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, de prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble à compter du 1er juin 2001. Les précisions relatives à la mise en oeuvre de cette procédure d'information des acquéreurs immobiliers seront apportées par un décret modifiant le décret du 17 mars 1967 pris pour application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété. Un projet de décret est actuellement soumis à la concertation, en vue d'une prochaine transmission au Conseil d'Etat.

### Données clés

**Auteur :** M. Denis Jacquat
**Circonscription :** Moselle (2e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 66540
**Rubrique :** Copropriété
**Ministère interrogé :** logement
**Ministère attributaire :** logement

### Date(s) clée(s)

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/11/questions/QANR5L11QE66540

**Question publiée le :** 1er octobre 2001, page 5540
**Réponse publiée le :** 3 décembre 2001, page 6953