



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

réglementation

Question écrite n° 66558

Texte de la question

M. Georges Frêche attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur les modalités de la mise en place du carnet d'entretien d'immeuble. L'établissement et la tenue à jour par le syndic d'un tel document ont été rendus obligatoires, pour tous les immeubles en copropriété, par la loi SRU du 13 décembre 2000. Le décret du 13 mai 2001 est venu par ailleurs fixer le contenu dudit carnet. Cependant, les professionnels de l'immobilier déplorent l'imprécision de ce texte, en particulier quant aux modalités de consultation du carnet. De plus, il semblerait que les textes ne précisent pas la date d'entrée en vigueur de l'obligation d'établir un carnet d'entretien et il semblerait qu'aucune sanction ne soit prévue pour le syndic qui n'aurait pas établi ou actualisé le carnet. Aussi, il souhaite connaître les mesures qu'elle envisage de prendre afin que la mise en place du carnet d'entretien d'immeuble permette véritablement une plus grande transparence dans la gestion des copropriétés.

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 syndicats 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'égale de l'administration de l'immeuble 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. Georges Frêche](#)

Circonscription : Hérault (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66558

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 1er octobre 2001, page 5540

Réponse publiée le : 3 décembre 2001, page 6953