ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 11656

Texte de la question

M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les propriétaires de lot dans un immeuble en copropriété, habitant à l'étranger. L'article 64 du décret du 17 mars 1967 prévoit que le propriétaire d'un lot dans un immeuble en copropriété doit notifier au syndic de copropriété, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son domicile réel ou être en France métropolitaine, si l'immeuble y est situé. Or il arrive très souvent qu'il ne soit pas satisfait à cette obligation, notamment lorsque le copropriétaire demeure à l'étranger, ce qui est de plus en plus fréquent avec le développement des échanges internationaux. Dans ce cas, le syndic se trouve dans l'incertitude quant au temps nécessaire à l'acheminement de la convocation à l'assemblée générale, avec le risque d'annulation, si la première présentation de la lettre n'a pas lieu au moins quinze jours avant la réunion. Il en est d'autant plus ainsi que tous les régimes postaux ne connaissent pas la lettre recommandée, avec avis de réception. Il lui demande en conséquence si, en l'absence de la notification de son domicile réel ou élu en France métropolitaine, lorsque l'immeuble y est situé, le copropriétaire serait régulièrement convoqué au lieu de situation de l'immeuble et si, dans la négative, il est envisagé de compléter l'article 64 susmentionné pour réputer, dans ce cas, le copropriétaire comme étant domicilié au lieu de situation de l'immeuble. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice fait connaître à l'honorable parlementaire que l'article 64 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 impose à chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot de notifier au syndic son domicile réel ou élu, soit en France métropolitaine si l'immeuble y est situé, soit dans le département ou le territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble. Il faut constater que cette obligation n'est pas toujours respectée, notamment par les personnes résidant à l'étranger. Le syndic de copropriété se trouve alors dans l'incertitude quant au temps nécessaire à l'acheminement de la convocation à l'assemblée générale et il existe par conséquent un risque certain d'annulation de l'assemblée concernée si la première présentation de la lettre n'a pas lieu au moins quinze jours avant la réunion. Ce non-respect des dispositions légales imputable au copropriétaire concerné ne doit pas porter préjudice au syndicat en faisant peser sur les décisions prises en assemblée générale un risque d'annulation dû à la seule négligence d'un copropriétaire. La commission relative à la copropriété qui siège au ministère de la justice a été saisie de cette difficulté et a proposé de compléter l'article 64, alinéa 1er par une disposition visant à priver le copropriétaire défaillant de son droit de se prévaloir du défaut de convocation dans le délai légal pour obtenir l'annulation des décisions prises en assemblée générale. Cette proposition de la commission sera intégrée dans la plus prochaine modification du décret du 17 mars 1967 précité. Elle devrait permettre de mettre fin à la difficulté exposée.

Données clés

Auteur : M. Christian Jeanjean

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE11656

Circonscription : Hérault (1re circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 11656
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : équipement, transports et logement
Ministère attributaire : justice

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 10 février 2003, page 945
Réponse publiée le : 5 octobre 2004, page 7784