



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### réglementation

Question écrite n° 87657

#### Texte de la question

M. Yves Jégo attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les effets des évolutions des règles applicables en matière de copropriété depuis la loi SRU de 2000. En effet, il est regrettable que la décision de mise en conformité des règlements de copropriété ne soit pas pérennisée car une telle mesure permettrait de concrétiser en plus grand nombre la mesure d'adaptation des actes de copropriété (en particulier lors de l'entrée de nouveaux copropriétaires motivés et intéressés par la gestion de leur communauté qui n'a pas encore adapté ses actes des copropriétés), mais aussi que la signature des procès verbaux des assemblées générales en fin de séance reste imposée alors qu'une adaptation dans la forme sous citée conviendrait mieux. Elle pourrait se présenter ainsi : première phase : signature des résultats des votes en face de chaque résolution par le président de l'assemblée en fin de séance ; deuxième phase : signature définitive du procès verbal par le président (plus éventuellement assesseurs et secrétaire) avec ajout éventuel d'observations marginales en fin de procès verbal (avec annotations en marge utiles). Ces ajouts pratiques devraient permettre une totale compréhension des décisions prises en cours de séance. Cette nouvelle signature validerait l'ensemble du texte du procès verbal et elle pourrait intervenir dans un délai utile à la réflexion, pour ne rien omettre, pouvant être appréciée à une ou deux semaines maximum après l'assemblée. Si la réglementation en vigueur n'exige pas un compte-rendu détaillé des délibérations, la pratique nous montre que le procès verbal de séance établi à l'occasion des assemblées, indiquant les résultats des votes, est aussi la mémoire de la vie d'une copropriété et qu'en conséquence, il semble utile d'y faire apparaître les événements qui entourent les décisions des assemblées. Enfin, l'application des nouvelles règles comptables à toutes les copropriétés depuis le 1er janvier 2007 risque de décourager le bénévolat car bon nombre de petites copropriétés sont gérées par des syndic ou assistants syndicaux bénévoles motivés dans la gestion de leurs biens communs. L'application de ces nouvelles règles, uniquement dans les moyennes et grandes copropriétés, seraient du meilleur effet. En règle générale, les copropriétés de ces deux catégories sont, en raison de leur taille, déjà confiées à des syndic professionnels et le fait de la non-application des nouvelles règles comptables aux petites copropriétés (jusqu'à dix ou vingt membres en envisageant éventuellement une procédure très simplifiée) ne nuirait en aucune façon à la réforme sans décourager les bénévoles. Aussi, il souhaiterait savoir ce qu'entend faire le Gouvernement pour rassurer les associations de copropriétaires sur cette question.

#### Texte de la réponse

L'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis donne la faculté à l'assemblée générale des copropriétaires de décider des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement, à la majorité de l'article 24 de la même loi, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, jusqu'au 13 décembre 2005. Le Sénat puis l'Assemblée nationale, à l'occasion de la première lecture du projet de loi portant engagement national pour le logement, ont adopté un amendement parlementaire prolongeant cette faculté d'adaptation de trois ans, jusqu'au 13 décembre 2008. S'agissant de l'application d'un régime comptable simplifié par les « petits » syndicats de copropriétaires, l'Assemblée nationale, à l'occasion de son

examen en première lecture en janvier 2006 du même projet de loi, a approuvé un amendement parlementaire qui reconnaît aux syndicats de copropriétaires d'un immeuble « comportant moins de 10 lots de logements, de bureaux ou de commerces dont le budget prévisionnel moyen sur la période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros » le droit de ne pas tenir leur comptabilité en partie double et de ne constater leurs engagements qu'en fin d'exercice. Cependant, le Sénat, qui achèvera début mai 2006 la discussion en deuxième lecture de ce texte, pourrait revenir sur cette disposition votée par l'Assemblée nationale et imposer à toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille, la tenue en partie double de leur comptabilité, à partir du 1er janvier 2007. L'Assemblée nationale sera saisie avant la fin du printemps prochain en deuxième lecture du projet de loi portant engagement national pour le logement. Par ailleurs, le procès-verbal d'assemblée générale est la preuve littérale de la réalité des décisions du syndicat des copropriétaires. Le procès-verbal est un acte sous seing privé qui tire sa validité et sa force probante de l'existence des signatures manuscrites du président, du secrétaire et des scrutateurs. L'obligation de signer en fin de séance oblige le rédacteur du procès-verbal à préparer la réunion, à respecter l'ordre du jour et à opérer la retranscription des décisions avant la clôture de l'assemblée générale. Supprimer l'obligation de signer le procès-verbal avant la clôture de l'assemblée générale diminuerait la force probante des décisions du syndicat des copropriétaires, ouvrant alors de plus larges possibilités de contestation.

## Données clés

**Auteur :** [M. Yves Jégo](#)

**Circonscription :** Seine-et-Marne (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 87657

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 7 mars 2006, page 2320

**Réponse publiée le :** 16 mai 2006, page 5196