



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

travaux

Question écrite n° 14104

## Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur le financement des travaux de développement durable, et plus précisément de tous les travaux d'entretien, qui demeure un problème épineux dans les copropriétés. À ce titre, il est proposé que des provisions spéciales constituées dans les immeubles soumis au statut de copropriété restent attachées au lot en cas de mutation, par dérogation de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, pour éviter que cette réserve ne s'amenuise au fil des mutations et qu'elle soit réduite à peu, lorsque les travaux devront être entrepris. En conséquence, il lui demande de lui faire connaître sa position à ce sujet.

## Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que les provisions spéciales prévues à l'article 18 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965 sont soumises au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité de l'article 25 de la même loi. L'article 35 du décret du 17 mars 1967 qualifie d'avances ces provisions spéciales. Selon l'article 45-1 de la même loi, ces avances sont remboursables. Dans la mesure où l'avance n'a pas été utilisée, elle doit être restituée car elle constitue une créance personnelle du copropriétaire sur le syndicat des copropriétaires. La proposition de déroger à ce principe en attachant au lot les provisions spéciales remettrait en cause le droit de propriété de chacun des copropriétaires sur son lot ainsi que la transparence civile et fiscale de leur patrimoine. En toute hypothèse, l'article 5-2° du décret du 17 mars 1967 dispose que lors d'une mutation de lot de copropriété, le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat des copropriétaires pourrait être débiteur pour le lot considéré à l'égard du copropriétaire, au titre des avances mentionnées à l'article 45-1. L'article 5-3° prévoit également que l'état daté comporte les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire pour le lot considéré au titre de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1, et ce d'une manière approximative. Cette information du vendeur et de l'acquéreur a pour but de leur permettre de prendre des conventions concernant notamment les avances, ce qui limite la crainte formulée d'une diminution des réserves au fur et à mesure des mutations. Enfin, l'article 18-6 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit de soumettre au moins tous les trois ans au vote de l'assemblée générale les décisions de constituer des provisions spéciales, lesquelles peuvent en conséquence être votées à nouveau en cas de diminution des réserves.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Marc Roubaud](#)

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

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 14104

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé** : Économie, finances et emploi

**Ministère attributaire** : Justice

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 8 janvier 2008, page 133

**Réponse publiée le** : 7 avril 2009, page 3305