



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Réforme du statut des copropriétés par ordonnances

Question orale n° 554

Texte de la question

Mme Isabelle Florennes interroge M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur la réforme du statut des copropriétés par ordonnances. Une circulaire rendue publique le 7 janvier 2019 énumère les différentes mesures contenues dans la loi dite « ELAN » et précise, parmi elles, celles qui sont d'application immédiate et celles nécessitant des textes réglementaires. Il s'agit d'informations très précises sur le déploiement des mesures et, en conséquence, de la mise en application de la loi. Toutefois, il est un sujet dont les contours n'ont pas encore été bien identifiés : la réforme, par ordonnances, du statut de la copropriété. La loi apporte plusieurs des éléments de réponse à la problématique très vaste de la rénovation de certaines copropriétés. Mme la députée pense notamment à la simplification de la procédure d'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD). À cet égard, près de 15 % des logements en copropriété présenteraient ou viendraient à présenter un danger compte tenu de leur état de vétusté. Mais ce n'est là qu'une partie de la réponse. En effet, une réforme en profondeur des copropriétés françaises passe également par une transformation de leur statut. Et la loi ELAN répond, pour partie, à ce sujet puisque son article 215 habilite le Gouvernement à adopter deux ordonnances. La première, qui distinguera des régimes différenciés de copropriétés, devrait être prise au mois de novembre 2019. La seconde, qui prévoit la création d'un « code de la copropriété », devrait, elle, être adoptée un an après, en novembre 2020. Et c'est bien sur cette dernière qu'il convient de s'interroger. En effet, il est précisé dans la loi « ELAN » que : « Le Gouvernement peut (...) apporter les modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet ». Cette précision contient une part d'ombre quant au contenu de la future ordonnance. La création d'un « code de la copropriété » ne semble pas être une mesure à droit constant. Demeure alors la question des changements que le Gouvernement pourrait, éventuellement apporter. Aussi, il lui demande de préciser les intentions du Gouvernement en la matière.

Texte de la réponse

RÉFORME DU STATUT DES COPROPRIÉTÉS

M. le président. La parole est à Mme Isabelle Florennes, pour exposer sa question, n° 554, relative à la réforme du statut des copropriétés.

Mme Isabelle Florennes. Madame la secrétaire d'État auprès de la ministre des armées, une circulaire rendue publique le 7 janvier dernier énumère les différentes mesures contenues dans la loi dite « ELAN » – portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – et précise, parmi elles, celles qui sont d'application immédiate et celles nécessitant des textes réglementaires. Nous disposons donc désormais d'informations très précises sur le déploiement des mesures et, en conséquence, sur la mise en application de la loi.

Toutefois, il est un sujet dont les contours ne sont pas encore très clairs : la réforme, par ordonnances, du statut

de la copropriété. La loi apporte plusieurs éléments de réponse à la problématique très vaste de la rénovation de certaines copropriétés. Je pense notamment à la simplification de la procédure dite « ORCOD » – opérations de requalification de copropriétés dégradées. Je rappelle, à cet égard, que près de 15 % des logements en copropriété présenteraient ou seraient susceptibles de présenter un danger compte tenu de leur état de vétusté – le sujet reste malheureusement d'actualité. Mais ce n'est là qu'une partie de la réponse. En effet, une réforme en profondeur des copropriétés françaises passe par une transformation de leur statut.

La loi ELAN y contribue pour partie puisque son article 215 habilite le Gouvernement à prendre deux ordonnances. La première, qui distingue plusieurs régimes de copropriété, est attendue au mois de novembre 2019. La seconde, qui prévoit la création d'un code de la copropriété, devrait être adoptée un an après, en novembre 2020. C'est sur cette dernière que je m'interroge. En effet, aux termes de la loi ELAN : « Le Gouvernement peut [...] apporter les modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet. »

Cette précision ne dissipe pas la part d'ombre quant au contenu de la future ordonnance, madame la secrétaire d'État. La rédaction d'un code de la copropriété ne semble pas pouvoir se faire à droit constant. Se pose donc toujours la question des changements que le Gouvernement pourrait éventuellement apporter. Pourriez-vous préciser les intentions du Gouvernement dans ce domaine ?

M. le président. La parole est à Mme la secrétaire d'État auprès de la ministre des armées.

Mme Geneviève Darrieussecq, *secrétaire d'État auprès de la ministre des armées*. Vous l'avez dit, madame Florennes, l'article 215 de la loi ELAN habilite le Gouvernement à prendre deux ordonnances pour réformer le droit de la copropriété puis le codifier.

L'ordonnance la plus importante et la plus attendue est celle qui modifiera les dispositions fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ses principaux axes seront les suivants : redéfinir le champ d'application de la loi de 1965 afin que le statut de la copropriété puisse être adapté aux immeubles, en fonction notamment de leur taille ; simplifier les modes d'adoption des résolutions relatives aux travaux pour faciliter la prise de décisions ; améliorer la gestion financière des copropriétés afin de mieux anticiper les travaux à venir et contribuer ainsi à l'entretien du parc immobilier.

Une attention particulière sera portée à un souci que connaissent toutes les villes de France : les copropriétés dégradées. Le Gouvernement souhaite renforcer les outils de prévention de la dégradation des copropriétés – le parc des immeubles en copropriété étant majoritairement ancien –, notamment en améliorant l'efficacité du fonds de travaux créé par la loi dite « ALUR », pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Le délai d'habilitation étant de douze mois, le Gouvernement devra publier cette première ordonnance pour le 22 novembre 2019, son entrée en vigueur étant différée au 1er juin 2020 afin de permettre au Parlement d'en débattre. Les travaux, qui comprennent des consultations des parties prenantes, sont en cours.

Conformément à la loi ELAN, le travail de codification est mené parallèlement afin de restituer au droit de la copropriété la clarté et l'accessibilité qu'il a perdues au fil des réformes. La succession des réformes accompagnée d'une diversification des sources du droit de la copropriété – la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application mais aussi d'autres dispositions disséminées dans la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation ou totalement autonomes – a rendu cette matière trop complexe pour les copropriétaires.

Rassurez-vous, le futur code de la copropriété n'a pas vocation à modifier le régime de la copropriété. Les modifications apportées le seront dans le cadre de la première ordonnance, sur laquelle une large consultation, à laquelle vous serez associée évidemment, sera menée.

M. le président. La parole est à Mme Isabelle Florennes.

Mme Isabelle Florennes. Je vous remercie beaucoup, Madame la secrétaire d'État, pour ces précisions. La large place laissée par le Gouvernement à la discussion parlementaire me semble en effet intéressante et nécessaire. La simplification de la prise de décisions dans les copropriétés est également bienvenue tant la situation pose problème, notamment dans la région parisienne.

Données clés

Auteur : [Mme Isabelle Florennes](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (4^e circonscription) - Mouvement Démocrate et apparentés

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 554

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 janvier 2019](#)

Réponse publiée le : 30 janvier 2019, page 483

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le [22 janvier 2019](#)