



Les 50 ans de la loi sur la copropriété

9 Juillet 2015

Née le 10 juillet 1965, la loi « fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » fait partie des bonnes lois, celles qui trouvent immédiatement leur place parce qu'elles ont été bien pensées et qui durent longtemps, en ne demandant qu'un petit toilettage de temps en temps. Un modèle... et un sujet de méditation pour le législateur contemporain.

En 1965, après 20 ans de reconstruction et d'explosion de l'habitat urbain, il était devenu urgent d'organiser la vie dans des immeubles qui n'avaient plus un seul propriétaire, comme jadis, mais autant de propriétaires que d'appartements. Il existait bien un texte, datant de 1938, mais il était obsolète et incomplet.

Une loi nouvelle s'imposait. Elle fut inspirée au législateur par des juristes de talent - le Haut conseiller Pierre Capoulade entre tous - et des professionnels de la gestion. Elle a été bâtie sur deux valeurs républicaines : la démocratie et le droit de propriété.

Démocratie. La « loi de 65 » est un parfait exemple de démocratie de proximité. Elle dote l'immeuble d'une constitution : son règlement de copropriété, complété par un état descriptif de division désignant, plans à l'appui, la part de propriété de chacun. Elle opère une répartition des pouvoirs entre le législatif et l'exécutif.

- Le pouvoir législatif appartient aux copropriétaires eux-mêmes, tous réunis dans un « syndicat » doté de la personnalité juridique. Le syndicat des copropriétaires prend ses décisions lors d'assemblées générales où chacun a le droit de s'exprimer.
- Le pouvoir exécutif est confié à un syndic, élu en assemblée générale par le pouvoir législatif. Neuf fois sur dix, c'est un professionnel de l'administration de biens qui est choisi. Il est le mandataire du syndicat, à qui il doit rendre compte. Il peut être révoqué et remplacé par un autre si le syndicat en décide ainsi, dans le respect de la procédure légale et des conditions du mandat.

Et le pouvoir judiciaire, direz-vous ? Il existe bien une troisième entité dans l'organigramme de la copropriété : le conseil syndical. Mais celui-ci, formé de quelques copropriétaires élus par leurs pairs, n'est pas là pour juger. Il sert d'interface entre l'immeuble, ses habitants et le syndic, dont il contrôle aussi la gestion. La justice applicable à la copropriété, dont toutes les règles sont d'ordre public, est celle de la République.

Droit de propriété. Le deuxième principe sur lequel repose la loi sur la copropriété est parti du constat suivant : on ne peut pas organiser la vie de plusieurs personnes dans un même ensemble immobilier sans rogner sur les droits individuels de chacun. Mais il faut le faire de la façon la plus restrictive possible. Au fil du temps, il a bien fallu élargir les exceptions.

- Chaque copropriétaire se voit ainsi reconnaître un droit de propriété exclusif sur son habitation (qualifiée de « parties privatives ») dont il profite sous la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires de l'immeuble. Toute restriction aux prérogatives d'un copropriétaire ne peut être prise qu'à une majorité qualifiée, voire à l'unanimité.
- Toutefois, la nécessité de rendre les immeubles anciens moins énergivores a conduit le législateur à écorner l'intérêt individuel du copropriétaire au profit de l'intérêt collectif. C'est en ce sens qu'ont été assouplies, notamment, les règles de vote des décisions de travaux. Au point qu'aujourd'hui, une majorité de copropriétaires peut imposer à l'un d'entre eux de faire réaliser des travaux d'isolation thermique chez lui, ce qui était impensable en 1965 !

La primauté de l'intérêt collectif sur les intérêts personnels (ou « égoïstes », disent certains) s'inscrit dans l'évolution de notre société au cours de ces dernières décennies. La copropriété n'y a pas échappé. Il lui reste encore à faire un pas dans la modernité en adoptant... la démocratie participative. Voir tous les copropriétaires participer aux assemblées générales, s'impliquer dans le bon fonctionnement de leur immeuble, apporter leurs compétences individuelles aux services de tous, rechercher en bonne intelligence, avec le syndic, la gestion la plus efficace et économe, le voilà, l'avenir de la copropriété !

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com