

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



24 juin 2025

60^{ème} anniversaire de la loi sur les copropriétés Quelles réformes pour les années à venir ?

À l'occasion du 60^{ème} anniversaire de la loi du 10 juillet 1965, la CLCV fait 41 propositions en vue d'améliorer le fonctionnement des copropriétés.

Les réformes successives ont permis d'améliorer significativement le fonctionnement des copropriétés. Ainsi, les prérogatives du conseil syndical ont été développées, des régimes spécifiques pour les petites copropriétés ont été institués et le copropriétaire fait désormais l'objet d'une attention particulière du législateur, le considérant comme un consommateur devant être protégé. La création d'un contrat de syndic type ou encore l'encadrement des modalités d'exercice des professionnels, avec notamment la mise en place d'un Code de déontologie, vont en ce sens. Malgré cela, des réformes sont nécessaires.

En effet, l'absentéisme croissant aux assemblées générales, le manque de réactivité dans le recouvrement de certaines dettes ou le défaut d'anticipation des travaux importants sont autant d'éléments pouvant mettre une copropriété en difficulté. **Il est donc essentiel d'améliorer le fonctionnement des copropriétés, tout en y associant l'ensemble des occupants.** Car on ne saurait considérer, par une fiction dont le droit à souvent le secret, que les locataires d'un immeuble, fussent-ils majoritaires, n'existent tout simplement pas.

De même, s'il est indéniable qu'il convient de renforcer la lutte contre les impayés, celle-ci ne saurait se faire au mépris des droits élémentaires des copropriétaires. **À ce titre, nous nous opposons formellement à la proposition de la Mission d'urgence relative à la déjudiciarisation qui, dans son rapport, préconise de déjudiciariser le recouvrement de certaines créances en renforçant le rôle des commissaires de justice.** Une telle mesure ne peut qu'entraîner un accroissement des sommes réclamées aux copropriétaires, sans contrôle du juge permettant de s'assurer du bien-fondé des sommes réclamées, de la justesse du calcul opéré avec l'application de la grille de répartition des charges adéquate ou encore la tentation, pour le syndic, de multiplier abusivement les frais de relance.

Enfin, si la loi ALUR de mars 2014 a procédé à la création d'une Commission de contrôle des professionnels de l'immobilier, cette instance n'a toujours pas été mise en place dix ans plus tard. Pire, ses prérogatives ont été fortement diminuées puisqu'elle ne dispose plus d'aucun réel pouvoir disciplinaire. Une situation qui pénalise aussi bien les copropriétaires que les professionnels, ceux-ci se voyant ainsi privés d'un réel organe de contrôle qui montrerait leur volonté d'assainir leurs rangs et d'améliorer, par là même, leur image.

C'est pourquoi nous proposons notamment :

- De renforcer le fonds de travaux (instauration de sanctions pour les copropriétés qui ne l'auraient pas mis en place, majorité assouplie pour procéder à sa majoration, augmentation du taux de cotisation pour les petites copropriétés).
- D'étendre la procédure accélérée au fond à l'exercice comptable suivant
- De rétablir le plafonnement des honoraires du syndic concernant les frais de recouvrement.
- D'obliger le syndic à mettre en place un échéancier pour toutes dettes supérieures à 3 mois.
- De permettre aux ascendants et descendants des copropriétaires d'être syndic bénévole.
- De renforcer la place des locataires dans la gestion de l'immeuble en leur permettant de demander l'inscription de questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ou de participer au conseil syndical, sur mandat de leur bailleur.
- De rendre obligatoire le conseil des résidents.
- De procéder à la codification du droit de la copropriété.
- De mettre enfin en place une réelle Commission de contrôle des professionnels de l'immobilier, dotée de véritables pouvoirs disciplinaires.

Contact

David Rodrigues : 01.56.54.32.28 / 06 22 94 89 78 – d.rodriques@clcv.org