

1965-2025 : la copropriété a 60 ans... et après ?

Le 10 juillet dernier, la CNEC réunissait chercheurs, praticiens, notaires et parlementaires autour d'un texte fondateur : la loi du 10 juillet 1965.

Une loi sexagénaire, toujours debout, mais qui interroge : ses fondations sont-elles encore adaptées à la ville, à l'habitat, aux défis du XXI^e siècle ?

Hugues Périnet-Marquet, Professeur émérite de l'Université Panthéon-Assas, a ouvert la journée en rappelant que la loi de 1965 était basée sur la simplicité, avec 43 articles clairs et efficaces. Aujourd'hui, cette simplicité semble compromise par les nombreuses réformes successives. La complexité juridique est-elle devenue inévitable ?

Mais cette loi reste un monument. Un texte fondateur qui a instauré une forme de démocratie, certes imparfaite, souvent censitaire, mais protectrice : un état de droit dans l'habitat collectif. Elle protège les faibles contre les puissants, même si, comme le rappelle l'article 43, nul ne peut voter contre l'ordre public.

Cette loi reste un texte fondateur qui a instauré une forme de démocratie dans l'habitat collectif, protégeant les plus faibles contre les plus puissants. Cependant, d'autres modèles existent. Béatrice Balivet a présenté une comparaison avec d'autres systèmes de gestion partagée au Québec, en Belgique et au Cambodge. Ces comparaisons soulèvent des questions sur le champ d'application du statut de la copropriété en France.

Ces comparaisons trouvent un écho immédiat dans les débats français sur le champ d'application du statut. Charles Gijsbers, professeur à l'Université Paris-Panthéon assas, a interrogé la pertinence du champ d'application du statut. Immeubles imbriqués, bâtis partiellement livrés, absence d'habitation... les lignes deviennent

floues. Faut-il exclure certains immeubles du statut ? Ou préciser davantage ce que recouvrent les « éléments fédérateurs » ?

Vient alors la question du lot de copropriété, centre névralgique du régime. Julien Laurent, professeur à Toulouse, a proposé une réflexion : faut-il encore conserver cette structure duale, à la fois partie privative et quote-part de parties communes ? Le lot n'est-il qu'un volume d'air soutenu par du droit ? Faut-il imaginer un système où seuls des droits de jouissance seraient attribués ? Derrière cette hypothèse, une remise en cause radicale de la notion de propriété dans l'habitat collectif.

Gaël Chantepie, professeur à l'Université de Lille, a rappelé l'importance d'interroger le régime de gestion : qui détient les pouvoirs ? Comment les exercer efficacement ? La gestion collective de l'immeuble est un acte social, fondé sur une répartition complexe des compétences entre syndicat, syndic, conseil syndical et copropriétaires. Redéfinir ces équilibres, c'est aussi redonner du souffle à la démocratie interne.

Dans la continuité de la journée, Eva Simon (PUCA) a interrogé la place du syndic dans la « cité ». Le syndic n'est pas un simple gestionnaire. Il est le pilier d'un climat de confiance entre copropriétaires. Mais pour que cette fonction soit pleinement reconnue, elle doit être mieux encadrée. Cela suppose une régulation à la fois fine et ferme : distinguer les difficultés structurelles des fautes réelles, adapter les sanctions, reconnaître la diversité du métier.

Une meilleure gestion passe aussi par une meilleure répartition des charges. Charles-Édouard Bucher, professeur à Nantes, a proposé de repenser leur typologie. Aujourd'hui, l'article 10 distingue charges générales et charges spéciales, mais la réalité s'avère plus complexe. Individualiser certains frais reste difficile. Et si on repensait la répartition selon deux axes : d'un côté les dépenses d'énergie, de

l'autre celles liées à l'entretien ou à la conservation ? Une nouvelle clé de lecture, plus lisible, plus équitable.

Mais parfois, aucune réforme interne ne suffit. La dégradation de certaines copropriétés appelle des réponses plus fortes, plus externes. Amel Gacquerre, sénatrice du Pas-de-Calais, a rappelé l'ampleur du défi : 200 000 copropriétés sans syndic, 115 000 jugées fragiles. Des copropriétaires vieillissants, aux revenus déclinants. Face à cela, l'intervention de la puissance publique devient inévitable.

En clôture de toutes ces interventions, les propositions du GRECCO sont venues rappeler l'objectif commun : préserver l'esprit de la loi de 1965, tout en l'adaptant aux réalités d'aujourd'hui. Rénover sans démolir, ajuster sans trahir.

Merci à la CNEC pour cette journée denses, exigeante, salubre. La loi de 1965 n'est pas qu'un texte. C'est un héritage. À nous de l'interroger, de le faire vivre, et de le transmettre.