

Colonne vertébrale de la vie de 40 % des ménages français, cette loi fondatrice a déjà soufflé ses bougies au CESE, sous le haut patronage de l'UNIS, avec l'UNPI, Plurience et Procivis.

Henry Buzyczaux nous a « téléportés » au 10 juillet 1965 : pour savoir où l'on va, il faut savoir d'où l'on vient.

Olivier Safar, en ouverture, a livré sa madeleine de Proust : la copropriété, c'est son histoire familiale avec son père et les pères du statut : Pierre Capoulade et Jean Foyer. Il plaide pour un droit outil de protection, un syndic tiers de confiance, et une IA qui ne saurait remplacer l'humain.

Sylvain GRATALOUP (UNPI) alerte : les copropriétaires vieillissent, leurs ressources s'amenuisent, les immeubles attendent leur lifting. Lapsus révélateur ? La copropriété serait-elle devenue le statut des immeubles « battus » ? Il appelle les copropriétaires à réinvestir la copropriété et à renoncer aux clichés opposant syndics et copropriétaires.

Dubrac Danielle (UNIS) rappelle la mission du syndic : défendre l'intérêt général, préserver le patrimoine, voire porter une stratégie patrimoniale.

La première table ronde pose la question : les fondamentaux de 1965 sont-ils toujours d'actualité ?

Jean-Robert Bouyeure retrace l'esprit initial : loi impérative, concise, protectrice. Il s'interroge : en abaissant les majorités, marche-t-on vers la loi du plus fort ou du plus possédant ? Il témoigne avec émotion de sa vie professionnelle passée aux côtés de cette loi.

De même, son confrère d'armes Patrice lebatteux interroge : comment l'abaissement des majorités respecte-t-il la démocratie, sans virer à une «

démocratie i-libérale » ? Les obligations de l'article 18 ne rendent-elles pas le rôle du syndic insoutenable ?

Pascaline Déchelette Tolot interroge l'évolution du règlement de copropriété et valorise l'arbitrage et la médiation. Des clauses à intégrer dans les règlements à venir ?

Francois-Emmanuel Borrel évoque les grands mouvements à l'œuvre – mise en copropriété, envolée des prix, nouveaux acteurs et équipement – et craint un autre effet secondaire : l'abstention car : « Tout pourrait se décider sans moi. »

Édouard MORLOT s'interroge : la jeune génération adhère-t-elle encore à l'idée de copropriété à l'heure où le vote à distance et les moyens de voter s'accroissent, pourquoi encore de l'abstention ?

Le professeur Hugues Perinet-Marquet conclut : la loi ? Un squelette solide, alourdi de muscles et de graisses. De 25 pages à 175. En surface, elle semble la même, mais les ajouts l'ont métamorphosée. On ne pense plus au copropriétaire, mais à l'immeuble, devenu objet de politiques publiques, surtout environnementales.

Et le sang qui circule dans ce corps complexe ? Les ressources des copropriétaires. Mais les obligations, elles, prolifèrent... sans que les moyens suivent.

BJA Avocats vous informe.