



Communiqué de presse
15 septembre 2021

Pour une codification du droit de la copropriété

La codification d'un domaine particulier du droit peut paraître assez éloignée des préoccupations de nos concitoyens. Pourtant, il s'agit d'un exercice qui revêt une certaine importance. En effet, la codification permet de centraliser et d'agencer différents textes, facilitant ainsi leur consultation pour le praticien, mais, surtout, rendant accessible la règle de droit au citoyen. Et force est de constater que le droit de la copropriété est éparpillé façon « puzzle » au sein de textes épars et indépendants, sans réels liens entre eux.

Pour s'en convaincre il suffit de voir la liste des lois et décrets applicables en ce domaine : les règles relatives à l'administration et au fonctionnement de la copropriété, à la comptabilité, au contenu du carnet d'entretien, aux documents devant figurer dans l'Extranet ou encore concernant l'immatriculation des copropriétés, pour n'en citer que quelques-unes, sont toutes définies dans des lois, décrets ou articles de code différents. Difficile de faire du droit de la copropriété un domaine plus hermétique et inaccessible.

La loi ELAN de 2018 avait suscité un grand espoir de la part des principaux acteurs de la copropriété. En effet, il était prévu la publication d'une ordonnance portant sur la codification du droit de la copropriété. Un code allait donc être (enfin) créé. Cette annonce était d'ailleurs soutenue par l'ensemble des acteurs, qu'ils soient professionnels, représentants de professions juridiques ou associations de consommateurs. Las, contre toute attente, le projet de codification a été abandonné, au grand désarroi de beaucoup, et alors même qu'une telle démarche devient on ne peut plus urgente. Si une récente réponse ministérielle semble indiquer que le projet n'est pas abandonné, aucun fait ne laisse malheureusement penser que ce code officiel devienne un jour une réalité.

C'est pourquoi la CLCV invite les pouvoirs publics à reprendre les réflexions en ce domaine et publie, à cette fin, son propre projet de code de la copropriété (disponible sur simple demande).

Basant nos réflexions sur les conseils édictés par la Commission supérieure de codification, nous avons fait le choix, sans prétendre pour autant à l'exhaustivité, d'être le plus complet possible et de rassembler, dans un ouvrage unique, la plupart des textes relatifs à la copropriété. Une telle approche nous paraît indispensable si l'on souhaite créer un code réellement efficace et à même de rendre le droit de la copropriété accessible au plus grand nombre.

Par ailleurs, le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (ou CNTGI), composé de représentants des professionnels et des associations de consommateurs, constitue, selon nous, l'organe naturel pour traiter ce sujet.

Nous demandons donc aux pouvoirs publics de relancer les travaux sur la codification du droit de la copropriété et de mettre en place un groupe de travail au sein du CNTGI pour aborder cette question.