

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1977-1978

Enregistré à la Présidence du Sénat le 14 janvier 1978.
Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 21 décembre 1977.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à la création des syndicats de copropriété
(en location-attribution, en vente à terme),*

PRÉSENTÉE

Par MM. Fernand LEFORT, Fernand CHATELAIN, Léon DAVID,
Jacques EBERHARD, Gérard EHLERS, Léandre LÉTOQUART
et les membres du groupe communiste (1) et apparenté (2),

Sénateurs.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une Commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

(1) Ce groupe est composé de : MM. Serge Boucheny, Fernand Chatelain, Léon David, Jacques Eberhard, Gérard Ehlers, Pierre Gamboa, Jean Garcia, Mme Marie-Thérèse Goutmann, MM. Bernard Hugo, Paul Jargot, Charles Lederman, Fernand Lefort, Anicet Le Pors, Léandre Létouart, Mme Hélène Luc, MM. James Marson, Jean Ooghe, Mme Rolande Perlican, MM. Marcel Rowette, Guy Schmaus, Camille Vallin, Hector Viron.

(2) Apparenté : M. Marcel Gargar.

Copropriété. — Syndicats de copropriété.

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'accession à la propriété se fait de plus en plus dans des résidences ou des lotissements dont la gestion des parties communes a un caractère collectif.

Les accédants à la propriété en assument la totalité des frais financiers.

La location-vente à terme, la location-attribution sont des statuts de vente qui ne prévoient la création de syndicat de copropriété que lors du transfert de propriété.

Pendant la période transitoire, de nombreuses résidences et la majeure partie des lotissements sont régis par le statut juridique de la vente à terme, avec transfert de propriété à la fin du remboursement des emprunts (vingt ou vingt-cinq ans). Cette clause fait des locataires attributaires ou des acquéreurs en location-vente, des usagers sans aucun droit de contrôle sur la gestion et le gérant.

La présente proposition de loi a pour but de mettre fin à cette situation et d'obtenir l'extension de la loi du 10 juillet 1965 sur les syndicats de copropriété à tous les ensembles immobiliers réalisés en tant que tels, quelle que soit la nature juridique des contrats d'accession qui lie les familles aux promoteurs sociaux ou privés.

Ce sont les syndicats de copropriété qui permettraient immédiatement :

- un contrôle de la gestion ;
- l'établissement des budgets prévisionnels et des charges ;
- l'étude des contrats et marchés ;
- la constitution obligatoire de conseils syndicaux.

La création de syndicats de copropriété et l'obligation du conseil syndical s'avère urgente, au moment où se développe, dans tout le pays, une campagne pour l'accession à la propriété.

Nous vous demandons, mesdames et messieurs, de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Dans tous les ensembles immobiliers, réalisés en tant que tels, et quelle que soit la nature juridique des contrats d'accession qui lient les familles aux promoteurs privés ou publics, l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966, est rendue obligatoire à partir de la publication de la présente loi.

Art. 2.

L'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est modifié de la façon suivante :

« Un conseil syndical obligatoire est institué en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. »