

DOSSIER

Les 60 ans de la Copropriété, entre héritage et renouveau

Le 10 avril 2025, l'UNIS France et l'UNIS Île-de-France et Grand-Paris en partenariat avec PLURIENCE, PROCIVIS et l'UNPI ont célébré les 60 ans de la loi du 10 juillet 1965 au CESE. Un colloque à la mesure d'un texte fondateur et une journée de réflexion collective qui a réuni juristes, professionnels et propriétaires.



« Un modèle ancien qui a su évoluer »

Adoptée il y a près de soixante ans, la loi du 10 juillet 1965 encadrant la copropriété des immeubles bâtis est encore aujourd'hui la pierre angulaire du droit de la copropriété. Pourtant, dans un paysage immobilier transformé, et alors que les attentes envers les professionnels évoluent, les fondamentaux de la loi sont-ils encore respectés ?

Une loi exceptionnelle rédigée par des juristes d'exception

Pour l'avocat Jean-Robert Bouyeure, il est impossible de comprendre cette loi sans revenir à ses origines. « Une loi établie sous l'égide de deux juristes absolument exceptionnels : Jean Foyer, garde des Sceaux agrégé des facultés de droit, et le Conseiller Pierre Capoulade, lui aussi un juriste exceptionnel. » Cette loi « impérative, concise, de protection » et qui « se penche sur l'omnipotence de l'Assemblée Générale » a été conçue « dans le cadre de la remise en ordre des affaires de l'État pendant les premières années de la cinquième République ». Soixante années plus tard, le texte a bien changé : « Là où nous avions la concision, nous avons aujourd'hui la prolifération des textes. » Un mal qui se conjugue à celui de la réduction des majorités applicables « de telle sorte qu'aujourd'hui, c'est un peu la loi du plus fort ou du plus possédant qui s'applique. Cette protection des copropriétaires minoritaires à laquelle la loi de 1965 avait pensé a quasiment disparu », regrette l'avocat.

Fable des souris et changement de paradigme

De son côté, et avec humour, l'avocat Patrice Lebatteux compare la copropriété à la société des souris glaneuses divisée en trois ordres :

« Celui de ceux qui construisent et qui sont les décideurs, celui de ceux qui entretiennent, et celui de ceux qui regardent et ne font rien. Ces derniers étant les plus nombreux. »

Une société qui ressemble étrangement au petit monde de la copropriété. Et de continuer en rappelant les cinq objectifs initiaux de la loi : Formuler des définitions claires et précises, faciliter la gestion collective de la copropriété, garantir les droits des copropriétaires contre les stipulations abusives du règlement, permettre un vote à la majorité renforcée pour les travaux d'amélioration et enfin faciliter la gestion des grandes copropriétés. Mais la dérive est là : « On est arrivés à un amoncellement de textes de plus en plus difficiles à lire, parfois même incompréhensibles et en tout cas mal compris. » Pourquoi ? Parce que « la copropriété, c'est la vie de tous les jours, et la vie de tous les jours est entrée dans la loi ». Le changement est bien là et pas seulement dans la gestion des menues questions du quotidien. Aussi rappelle-t-il les propos de l'avocat général Foucault : « Dans le mot copropriété, il y a d'abord le mot propriété. Aujourd'hui, il y a d'abord la communauté. » Un changement de paradigme qui conduit le professionnel du droit à conclure : « La plupart des objectifs initiaux de la loi de 1965 ont eu leur temps. »



La copropriété est un modèle ancien qui a su évoluer, et même s'exporter. Mais c'est aussi un modèle souvent méconnu – comme le montrera le sondage – parfois critiqué pour son formalisme rigide et sa gouvernance perfectible : désaffection des assemblées générales, place inconfortable du syndic, montée de l'individualisme chez les copropriétaires et les occupants... Ce colloque a eu pour ambition d'éclairer ces fragilités et de proposer des pistes concrètes pour y répondre. »

DANIELLE DUBRAC,
Présidente de l'UNIS France





Un cadre juridique qui a conservé ses bases... en apparence

Le professeur Hugues Périnet-Marquet, de son côté, répond à la question en se penchant sur la technique juridique : « Un certain nombre de choix techniques faits en 1965 perdurent et ont traversé le temps. » Notamment, le choix de « fonder la copropriété sur le droit des biens, et non sur le droit des sociétés ». Autre pilier : « La volonté que toutes les décisions soient prises par tous les copropriétaires à l'Assemblée Générale. » Mais les apparences sont trompeuses. « Si on regarde la loi, on a l'impression que rien n'a changé. On peut dire que le squelette est resté le même. Mais, sur le squelette, se greffent des muscles, de la graisse et de la peau. Or, il y a eu un certain nombre de muscles, et il y a eu beaucoup de graisse. » Le constat est sans appel : « La version initiale de la loi et de son décret comptait 25 pages en format Word et en police 12 ; aujourd'hui on en compte 175. C'est sept fois plus ! » Résultat ? « Quel copropriétaire peut dire qu'il connaît la loi et son décret ? Et même, quel syndic connaît parfaitement ces 175 pages ? »

Fable des souris et changement de paradigme

Hugues Périnet-Marquet alerte. Aux effets néfastes d'une loi qu'on connaît mal au sein des copropriétés, s'ajoutent des « effets d'évitement » : « Le premier, c'est l'école buissonnière.

On ne va pas à l'assemblée générale ou on y va sans respecter la loi. » Le législateur et le juge ne sont pas en reste. « Les exceptions sont de plus en plus importantes. Elles sont typiques des législations modernes. » Se profile donc un changement de perspective. « Les cinq objectifs rappelés par Me Lebatteux ne sont plus les mêmes. En 1965, on s'est focalisé sur le propriétaire. Aujourd'hui, on se focalise sur l'immeuble, non pas comme bien, mais comme élément de la ville et de la lutte contre le réchauffement climatique. » Quant au syndic, son rôle a considérablement évolué ; il est devenu au choix « un maître d'œuvre ou un chef d'orchestre », alors qu'« en 1965, il était un simple prestataire qui exécute les décisions de l'Assemblée Générale ». Une évolution qui n'est pas sans conséquence : « Il ne faut pas les mêmes qualités pour être un prestataire ou un chef d'orchestre. Il est bien évident que le législateur fait reposer sur ses épaules une tâche bien lourde », conclut-il.



Le syndic ne peut pas être déconnecté de la transaction et de la gestion locative car il est un acteur dans un immeuble qui est sur une problématique de services immobiliers. »

ÉTIENNE DEQUIREZ,
Président de Sergic,
Président de Plurience

La société française en mutation ?

L'augmentation significative du nombre de contentieux en copropriété (notamment sur l'interprétation des règlements de copropriété) cache-t-elle non seulement une méconnaissance de la loi de 1965 mais aussi une évolution profonde de notre société ? François-Emmanuel Borrel, président métier Copropriété Unis Île-de-France, met en lumière un changement structurel : « En quinze ans, les prix de l'immobilier ont triplé et désormais le logement est devenu le premier poste de dépenses des Français. » Une réalité qui transforme les rapports entre copropriétaires devenus sans aucun doute également des consommateurs. Édouard Morlot, Président délégué national de l'Unis, interroge quant à lui les attentes des nouvelles générations : « La jeune génération a-t-elle envie d'investir dans la copropriété ou simplement d'y être locataire ? Peut-être n'a-t-elle pas envie de capitalisme et souhaite-t-

elle vivre différemment ? » Henry Buzy-Cazaux, Président de l'IMSI, rappelle que « dans les grandes villes, 60 % des copropriétaires sont non occupants ». Une information qui permet de poser une question essentielle : la loi de 1965 permet-elle encore de gérer des communautés aux envies si diverses ?

Le règlement amiable des conflits, une voie de sagesse

Face à ces tensions, Maître Pascaline Déchelette-Tolot, rédactrice en chef de la revue *Administrer*, rappelle que « la médiation judiciaire ou amiable permet d'aboutir dans 70 à 80 % des cas à une solution positive ». Une solution pragmatique et

souvent plus apaisée bienvenue pour Patrice Lebatteux. « On ne peut qu'être partisan de ces modes de résolution des conflits. Le judiciaire est un constat d'échec. » Et si l'une des solutions venait aussi du législateur lui-même ? Cette loi de 1965, bâtie sur un socle solide, « avec un bon squelette », supporterait-elle trop d'ambitions parfois contradictoires ? En multipliant les obligations du copropriétaire, le législateur s'est-il jamais interrogé sur les capacités financières de celui-ci ? « La loi de 1965 a été faite pour résoudre des questions juridiques et aujourd'hui on voudrait lui faire résoudre des questions économiques. Elle ne sera pourtant jamais faite pour cela. Le droit

ne rend pas plus riche. Il peut rendre plus pauvre, mais jamais plus riche (...) Le législateur doit respecter la loi... en ne lui en demandant pas trop », conclut Hugues Périnet-Marquet.



L'IA peut nous aider à utiliser des termes de façon à ce que nous puissions être compris du plus grand nombre. La copropriété doit se "vulgariser". »

NADINE SERRAND,
Syndic de copropriété



Le secret, ce sont des copropriétaires acteurs de leur copropriété. »

ROSELYNE CONAN,
Directrice Générale de l'Anil



LES TÉMOIGNAGES



SYLVAIN GRATALOUP
Président de l'UNPI

« Quand un mécanisme pensé il y a 60 ans est tant bouleversé, il y a lieu de se demander si les principes mêmes de la loi constituent toujours les solides fondations d'une vie ensemble aujourd'hui différente, et, dans le fond, (...) n'est-on pas sur le chemin d'une réforme de la loi de 1965 ? Le principe même de la division en lots, conformément à l'article premier, doit-il organiser encore la vie ensemble ? Au cœur de ces interrogations, il y a deux acteurs de nature différente à n'en pas douter : l'un est propriétaire et l'autre, le syndic, est son prestataire. L'un décide, drapé dans son droit de propriété. L'autre conseille, accompagne, agit, armé de son mandat. »



DAVID RODRIGUEZ
juriste de la CLCV

« À la CLCV, donner plus de poids aux locataires dans la copropriété ne peut se faire par le droit de vote qui reste intrinsèquement rattaché au droit de propriété. Toutefois, nous sommes pour la création ou l'extension du principe du conseil des résidents qui regroupe l'ensemble des personnes qui ont leur résidence principale dans la copropriété. Plus largement, nous demandons que le copropriétaire (notamment bailleur) puisse mandater toute personne de son choix pour être membre du conseil syndical (un tiers, un locataire, un avocat, un architecte, peu importe). Ici, on est sur l'appréciation de la libre exécution de son droit de propriété par le propriétaire. »



DOMINIQUE ESTROSI-SASSONE
*sénatrice des Alpes-Maritimes,
présidente de la commission des
affaires économiques*

« Pour le législateur, le syndic est en premier lieu un relais des politiques publiques. J'en prends pour preuve la rénovation énergétique dont on connaît aujourd'hui les enjeux importants, qu'ils soient économiques, sociaux ou environnementaux, pour l'ensemble de nos concitoyens et pour notre pays. Dans le cadre de la mise en œuvre de ces politiques en matière de rénovation énergétique, je pense que le syndic joue un rôle de relais essentiel pour permettre que ces politiques de rénovation énergétique puissent se diffuser et surtout s'accompagner dans les meilleures conditions possibles. »



YANNICK BORDE
Président de Procvivis

« Sur le modèle économique, il faut prendre en compte les tournants technologiques. Nous sommes dans un métier où beaucoup de tâches sont industrialisables parce que sans réelle valeur ajoutée. Avec des effets de seuil, il est possible d'investir sur des développements technologiques afin de trouver la rentabilité ou en tout cas un certain équilibre. Je pense qu'il faut continuer à accélérer sur ces sujets, ce qui répondra aussi à la question de pouvoir attirer des collaborateurs. Plus nous aurons un métier identifié comme étant un métier d'expert, avec valeur ajoutée, plus nous parviendrons à être attirants. »





Aujourd'hui, nous avons besoin de personnes qui choisissent ce métier par envie, parce qu'on les respecte, qu'on reconnaît leur expertise, leur rôle de conseil et leur position de tiers de confiance. »



Le contrat de syndic doit-il évoluer ?

O.S. : *Oui. Aujourd'hui, les copropriétaires estiment parfois que le syndic ne remplit pas sa mission, alors que certaines tâches ne relèvent tout simplement pas de lui, comme la médiation entre copropriétaires. En assemblée, il gère des tensions, mais ce n'est pas inscrit dans son contrat. C'est la même chose pour la rénovation énergétique : le syndic prépare le projet plusieurs années avant le vote, en collaboration avec architectes, bureaux d'études, ingénieurs financiers... sans que ces heures de travail soient rémunérées. Il faut donc modifier le contrat de syndic pour reconnaître ce travail de fond, mais pas via une simple ligne d'honoraires : c'est un accompagnement complexe, à valoriser selon les prestations réellement fournies.*

3 QUESTIONS À

OLIVIER SAFAR

*Président de la Commission Copropriété de l'UNIS
Président de l'Unis Île-de-France & Grand Paris*



Le recrutement est-il toujours difficile ?

O.S. : *Oui. Il est essentiel d'attirer des jeunes qui choisissent vraiment la copropriété et non par défaut. Or, aujourd'hui, le syndic est perçu comme un simple exécutant. Dans les écoles comme l'IMSI, l'ESPI ou à la fac de droit, les étudiants en master 2 sont peu nombreux à s'orienter vers notre métier. C'est regrettable car le syndic joue un véritable rôle sociétal, de conseil et de suivi.*



Comment redonner au métier ses lettres de noblesse ?

O.S. : *En expliquant notre véritable rôle. Aux yeux des copropriétaires, nous ne sommes souvent que ceux qui appellent les charges. Mais la réalité est tout autre : notre rémunération moyenne est faible et ne permet pas de réduire la charge de travail. Aujourd'hui, beaucoup d'agences ne tiennent que grâce aux activités complémentaires (location, transaction, expertise). Il est urgent de mieux valoriser notre métier pour assurer sa pérennité.*

l'éclairage



BENJAMIN DARMOUNI

*Président métier Gestion Locative
Unis Île-de-France*

Propriétaires bailleurs : un vent d'optimisme en copropriété ?

Contrairement aux idées reçues, la copropriété n'est pas toujours un terrain de tensions permanentes. « Je considère que nous sommes d'un pessimisme excessif, car les choses ne se passent pas aussi mal que cela », souligne Benjamin Darmouni, syndic et Président métier Gestion Locative Unis Île-de-France. Avec enthousiasme, il rappelle que « depuis quelques années, on prend de vraies décisions avec de vrais enjeux pour les copropriétaires ». Souvent critiqués pour leur manque

d'implication, les propriétaires bailleurs jouent un rôle clé. « Ils ont un rôle un peu ingrat car ils ne sont pas présents dans la copropriété », concède-t-il. Mais leur participation est loin d'être marginale : « Ils votent quasiment à chaque assemblée, car les syndicats professionnels leur disent avoir besoin de leur voix pour faire voter les travaux. » Une mobilisation renforcée par l'urgence de la transition énergétique qui fait souffler sur la copropriété un vent d'optimisme bienvenu.

L'essentiel

- La création récente du syndic privé d'intérêt collectif illustre l'adaptation de la profession aux enjeux de l'habitat dégradé avec un rôle renforcé auprès des copropriétés fragiles.
- Par ailleurs, pour relever les défis de demain, le métier doit poursuivre sa montée en compétences, intégrer les outils numériques et valoriser son positionnement d'expert et de tiers de confiance, garant d'une gestion durable et collective de l'habitat.
- La copropriété connaît aujourd'hui une crise du lien social : si les copropriétaires investissent dans leur espace privé, ils se détachent des enjeux collectifs. Face à la montée de l'individualisme, au manque d'information et à la demande accrue de services, il devient indispensable de former chacun à la vie collective pour maintenir la vitalité des copropriétés. Dans ce contexte, le rôle du conseil syndical se renforce et devient un levier possible de cohésion.

LES PROPOSITIONS DE L'UNIS SUR LA MISSION DU SYNDIC

- Le contrat-type réglementaire du syndic n'est pas adapté aux attentes des copropriétaires ni aux injonctions du législateur. L'Unis propose un ajustement profond du décret.
- Pilier de la copropriété, le syndic s'impose comme un relais essentiel des politiques publiques, en particulier dans le cadre de la rénovation énergétique. Le contrat doit intégrer les nouvelles missions. Exemple : la gestion de l'emprunt collectif.
- Les prestations du syndic pour la rénovation peuvent se décomposer en 2 phases (conception, suivi) : les honoraires Travaux doivent donc être revus pour rémunérer ces deux parties.
- Aujourd'hui limité à 3 ans maximum, le contrat n'incite pas à encourager une rénovation longue. Proposition : porter la durée à 5 ans.
- Pour l'Unis, la gestion des copropriétés est devenue d'une rare complexité, justifiant le recours systématique à un professionnel.
- Assouplir la majorité de vote pour la rénovation énergétique.
- Favoriser le vote groupé des travaux.



à noter

Seulement 35 % des copropriétaires disent connaître précisément le montant des honoraires. Parmi eux, 26 % les situent entre 100 et 200 euros par mois (soit 1 200 à 2 400 euros par an), et 27 % entre 50 et 100 euros mensuels (600 à 1 200 euros par an). En moyenne, ceux qui se disent bien informés estiment ces frais à 141 euros par mois.

Source : Sondage « Copro mon amour » réalisé par l'IPSOS pour Unis et Plurience, entre le 13 et le 17 mars 2025

pour aller plus loin

1965 - 2025 - Les 60 ans de la Copropriété, entre héritage et renouveau

Entre héritage et nouveaux défis, le colloque du 10 avril 2025 a réuni experts, syndics, juristes et élus pour débattre de l'évolution de la copropriété depuis 1965.

Trois tables rondes ont structuré l'événement, complétées par la présentation des résultats du sondage « Copro, mon amour » sur le rapport des Français à la copropriété. La profession a aussi affirmé son dynamisme avec la signature d'une convention entre l'UNIS et CCI France.

Thierry Beudet, président du CESE, a ouvert l'après-midi, et la journée s'est terminée par la projection du message vidéo que l'Unis avait obtenu de Valérie Létard, ministre chargée du Logement, à l'occasion de la journée internationale des droits des femmes.



Pour revivre l'ensemble des débats, rendez-vous sur la chaîne YouTube de l'Unis

Sondage exclusif IPSOS « Copro, mon amour »

Deux questions à Danielle DUBRAC, Présidente de l'Unis

Lors du colloque du 10 avril au CESE venant célébrer les 60 ans de la loi relative à la copropriété, a été dévoilé un sondage exclusif réalisé par l'Institut IPSOS à la commande de l'UNIS et de PLURIENCE.



Quels en sont les principaux enseignements ?

Danielle DUBRAC :

Au-delà du simple indice de satisfaction envers les syndicats, nous avons voulu savoir ce que représente leur copropriété pour les copropriétaires.

Les résultats vont plutôt à l'encontre des idées reçues. Ils présentent un écart significatif entre ce qui est généralement véhiculé et la réalité :

- **Le syndic est cher ?** Non, le montant des honoraires du syndic est largement surestimé
- **Le syndic est défaillant ?** Non, la vision de son rôle est erronée
- **Je n'aime pas ma copro ?** Non, je ne connais pas ma copro
- **Syndic, un métier épouvantail ?** Non, il a bien quelques fans
- **Le couple Syndic/Conseil syndical ?** Un binôme clé, soumis aux mêmes exigences de réactivité et d'information.



À la lumière du sondage « Copro, mon amour », quels sont les leviers d'amélioration que vous identifiez ?

Danielle DUBRAC :

- Nécessité de clarification du rôle tant du syndic que du conseil syndical face aux besoins d'une relation de proximité avec les copropriétaires
- Mise en œuvre d'une pédagogie nécessaire sur la vie en copropriété
- Nécessité de réintroduction d'un principe d'intérêt général (participation aux AG) tout en respectant les attentes individuelles
- Nécessité d'une professionnalisation du métier de syndic et de son statut, au carrefour d'une part des missions attendues par les copropriétaires, et d'autre part des missions que commande l'application des politiques publiques.
- Amélioration de la communication.



Les 60 ans de la Copro coïncident avec une nouvelle donne : les contraintes budgétaires et environnementales du pays obligent les syndicats à réinterroger les priorités de gestion de l'immeuble collectif privé, pour fournir un service performant, dans l'intérêt individuel et collectif. »

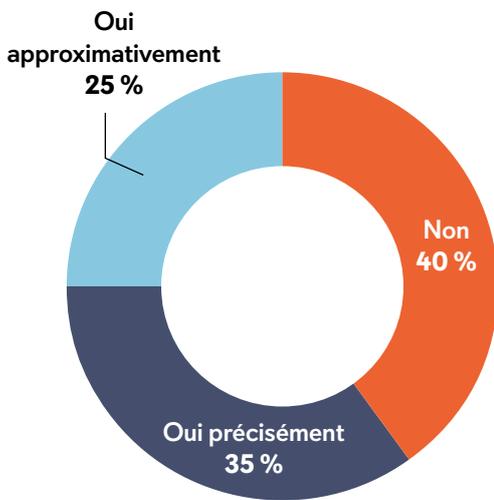
DANIELLE DUBRAC, Présidente de l'Unis France



Connaissance de la quote-part des honoraires versés mensuellement au syndic

141 € ➤ Perception erronée

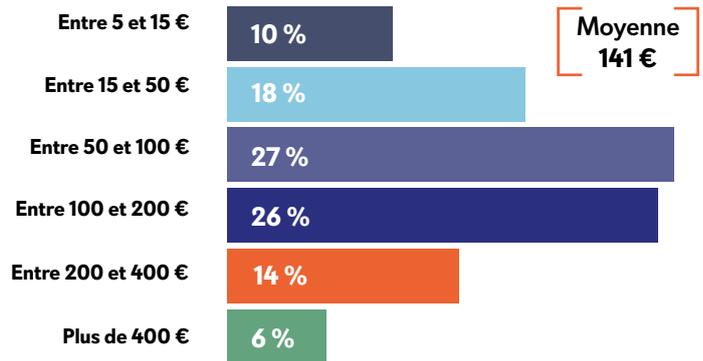
Montant mensuel que les copropriétaires pensent payer au syndic alors qu'il s'agit en réalité du montant annuel par lot



Vous payez de façon régulière (souvent trimestrielle) des charges à votre syndic dans lesquelles une part représente ses honoraires. Connaissez-vous le montant mensuel correspondant aux honoraires du syndic pour votre logement principal ? Attention ici nous ne parlons pas des charges mais de la partie versée en tant qu'honoraires au syndic. Si OUI : Selon vous, quel est le montant de cette quote-part mensuelle des honoraires payés au syndic ?

Base : propriétaires dont le logement principal est en copropriété (n=371)

Selon vous, quel est le montant de cette quote-part mensuelle des honoraires payés au syndic ?



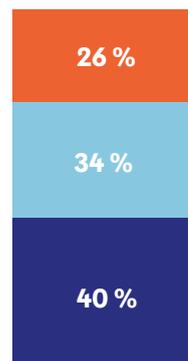
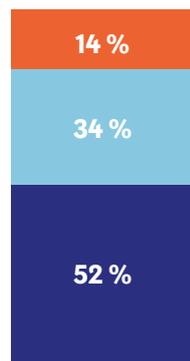
Base : propriétaires dont le logement principal est en copropriété et qui connaissent le montant mensuel des honoraires du syndic (n=198)

Avez-vous une idée claire du rôle d'un...



Syndic de copropriété

Conseil Syndical



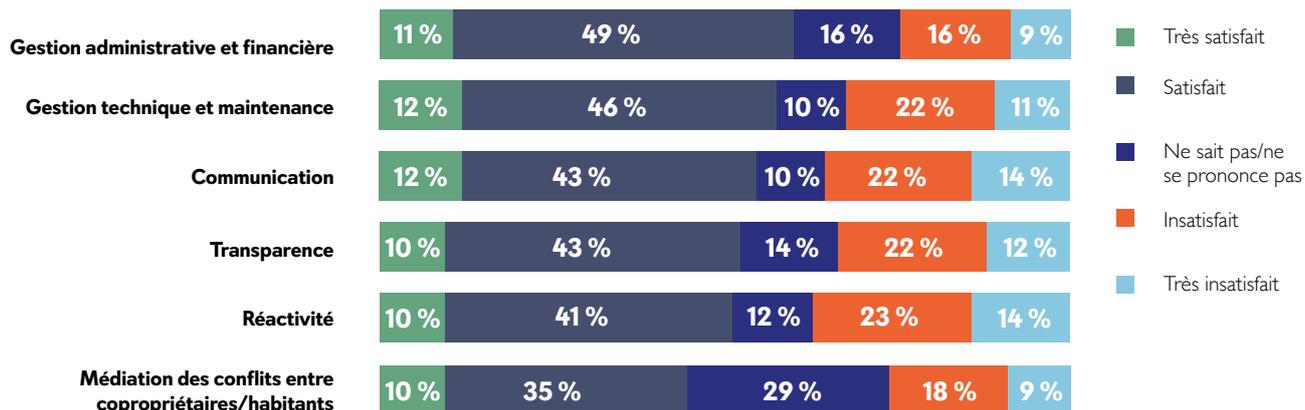
- Non
- Oui, j'ai une vague idée de leurs missions/attributions
- Oui, je vois bien quelles sont leurs missions/attributions

86 %

74 %

Base : Total (1 100)

Satisfaction par mission



Plus particulièrement, quelle est votre satisfaction vis-à-vis de votre syndic concernant les éléments suivants...

Base : résidents de copropriété pour leur logement principal (648)

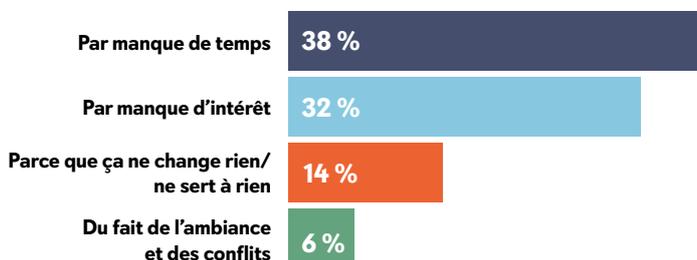
56 % » 70 % des 65-80 ans / 42 % des 45-54 ans

des copropriétaires participent régulièrement à l'Assemblée Générale de leur(s) copropriété(s)

15 %

n'y participent jamais

Pour quelles raisons ne participez-vous pas aux assemblées générales de copropriété ? Plusieurs réponses possibles



Base : Propriétaires d'au moins un bien en copropriété (n=529)

64 % 

des propriétaires pensent que le meilleur moment pour tenir les assemblées générales se situe vers **18-20h en semaine** (70 % auprès des CSP+)

» 11 % en semaine dans la journée
12 % en semaine le soir vers 20h-23h
13 % le samedi

Base : Propriétaires d'au moins un bien en copropriété (n=529)

52 %

des copropriétaires sont favorables à la tenue de l'assemblée générale en visioconférence

Une AG en visioconférence

- ✓ Permet une participation plus importante (**76 % d'accord**)
- ✓ Limite les débats (**75 %**)
- ✓ Permet une meilleure légitimité des décisions (**56 %**)

En revanche, pour une partie des interviewés, elle

- ✗ Dégrade la relation entre copropriétaires (**39 %**)
- ✗ Dégrade la relation avec le syndic (**33 %**)

Base : Propriétaires d'au moins un bien en copropriété (n=529)