

# COPROPRIÉTÉ : NUL N'EST CENSÉ IGNORER LA LOI...

Fiche pratique publié le 29/01/2021, vu 1843 fois, Auteur : [Maître Jean-Philippe MARIANI et Bruno LEHNISCH](#)

Si nul n'est censé ignorer la loi, encore faut-il qu'elle soit présentée de manière intelligible dans des codes juridiques accessibles à tous... Alors, à quand un vrai code de la copropriété ?

## I) l'autorisation donnée par le Parlement au Gouvernement de créer un code de la copropriété

Outre les modifications qu'elle a apportées au droit de la copropriété, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ELAN, **habilitait, en son article 215, le pouvoir exécutif à codifier la matière** : « *Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder par voie d'ordonnance à l'adoption de la partie législative d'un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété. Le Gouvernement peut, à ce titre, apporter les modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet* ».

Le même article 215 précisait que cette ordonnance de codification devrait être prise dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi, soit avant le 23 novembre 2020.

## II) l'ordonnance : un dessaisissement temporaire du Parlement

Qu'est-ce qu'une **ordonnance** en droit constitutionnel français ?

Il s'agit d'un ensemble de mesures prises par le pouvoir exécutif dans un domaine qui normalement **n'est pas le sien**, à savoir le **domaine législatif**. Il s'agit donc d'une entorse au principe de la **séparation des pouvoirs**.

Plus précisément, en vertu de l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement peut demander au Parlement l'autorisation de prendre lui-même des mesures relevant normalement **du domaine de la loi**, afin de **mettre en œuvre son programme**. L'autorisation lui est donnée par le vote d'une **loi d'habilitation**. **Ces actes sont appelés des ordonnances**.

Les ordonnances sont ensuite prises en **Conseil des ministres** et doivent être signées par le **président de la République**.

Les ordonnances entrent en vigueur **dès leur publication**.

Mais un projet de loi de ratification doit être déposé devant le Parlement. Si ce projet de loi n'est pas déposé avant la date fixée par la loi d'habilitation, les ordonnances deviennent **caduques**.

Une fois ce projet déposé, soit l'ordonnance est approuvée (ratifiée) par le Parlement et acquiert la valeur de loi, soit le Parlement refuse la ratification et l'ordonnance devient caduque, l'état du droit antérieur étant rétabli.

**Le Parlement rechigne généralement à accepter un tel outil**, qui revient à le **dessaisir** au profit du Gouvernement. Il le fait généralement sur des **sujets complexes ou techniques** qui nécessitent un travail qu'il n'est pas possible de mener à l'Assemblée nationale et au Sénat, dans les temps impartis par la procédure parlementaire.

### III) Un rendez-vous manqué

Compte tenu de la technicité du droit de la copropriété, le Parlement a donc habilité le Gouvernement à procéder par ordonnance à la codification de la matière.

Force est toutefois de constater qu'une telle ordonnance n'a pas vu le jour, au grand dam des praticiens (voir par exemple AJDI 2020 p.555 Yves Rouquet : « *Les acteurs de ce secteur économique regretteront certainement ce **rendez-vous manqué**, tant l'**empilement** des législations depuis 1965 rend le statut difficile à appréhender* »).

Or, il faut rappeler la **jurisprudence du Conseil constitutionnel** qui fait de l'**accessibilité et de l'intelligibilité de la loi un « objectif de valeur constitutionnelle »** ([décision n° 99-421 DC du 19 décembre 1999](#) à propos de l'habilitation donnée par le Parlement de procéder à la codification de textes, par voie d'ordonnance), faute de quoi l'adage « **nul n'est censé ignorer la loi** » est réduit à un **vœu pieu**.

Les auteurs de ce blog saluent les auteurs MM. Yves ROUQUET et Jean-Marc ROUX **pour leur important travail de coordination**, respectivement chez les éditeurs **DALLOZ** et **LEXIS NEXIS**. En effet, faute de mieux, les éditeurs publient des "codes de la copropriété" qui sont en fait des **compilations** courageuses des textes existants, notamment la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 : le "code DALLOZ 2021" vient ainsi de paraître il y a quelques jours et le "code LEXIS NEXIS 2021" était, lui, sorti en novembre 2020.

Il n'en demeure pas moins que le droit de la copropriété ne bénéficie toujours pas, en 2021, de l'apport d'une **base cohérente et ordonnée**, alors que l'effort de l'Etat en faveur de l'**accessibilité du droit** s'est traduit, depuis vingt ans, par la création de nombreux codes, tels que le code de la recherche en 2004, le code du cinéma et de l'image animée en 2009 ou encore le code minier en 2011...