

**Délibération n°2006 - 249 du 20 novembre 2006**

**Copropriété – Conseil syndical – Conjoint – Concubin – PACS – Propriétaire – Lot – Différence de traitement – Régime matrimonial – Statut de la copropriété des immeubles bâtis – Situation de famille – Egalité de traitement – discrimination directe – Principe de non-discrimination**

*L'impossibilité pour les personnes liées par un PACS à un copropriétaire de siéger au Conseil syndical de copropriété caractérise une différence de traitement fondée sur la situation de famille contraire aux principes d'égalité devant la loi et de non-discrimination garantis par l'article 26 du pacte international relatif aux droits civils et politiques des Nations Unies (PIDCP). Le Collège invite le Président à interroger le Premier ministre ainsi que le Garde des sceaux et le ministre, de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement sur les justifications du maintien de la distinction opérée au profit des conjoints par l'article 21 alinéa 5 de la loi fixant le statut de la copropriété.*

Le Collège adopte la délibération suivante :

Vu l'article 26 du pacte international relatif aux droits civils et politiques ;

Vu la loi n°2004-1486 du 30 décembre 2004 portant création de la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité et notamment son article 13 ;

Vu le décret n°2005-215 du 4 mars 2005 relatif à la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité ;

Sur proposition du Président,

Décide :

Monsieur Z a saisi la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité d'une réclamation relative à l'article 21 alinéa 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le réclamant estime que l'impossibilité pour un partenaire lié au copropriétaire par un pacte civil de solidarité d'être membre du conseil syndical instaure une discrimination.

L'article 21, alinéa 5 de la loi mentionne : « *Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés [...], les accédants ou les acquéreurs à terme [...], **leurs conjoints** ou leurs représentants légaux...* ».

Juridiquement, le terme conjoint ne se rapporte qu'aux personnes mariées. La disposition en cause n'a d'intérêt pratique que s'agissant d'un conjoint qui n'est pas lui-même copropriétaire, c'est à dire une personne mariée sous le régime de la séparation de biens, ou sous celui de la communauté réduite aux acquêts lorsque le bien immobilier concerné a été acquis antérieurement au mariage.

La loi vise à permettre à un conjoint de copropriétaire de siéger au conseil syndical, alors même qu'il n'est pas lui-même copropriétaire, donc à participer à la bonne gestion du patrimoine immobilier de son conjoint. Cette disposition semble trouver sa principale justification dans le principe de solidarité entre époux issu de l'article 220 du Code civil qui porte sur les « *contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants* ».

A l'inverse, le concubin ou partenaire pacsé du copropriétaire ne peut être élu membre du conseil syndical.

S'il n'existe juridiquement aucune solidarité comparable à celle de l'article 220 du Code civil entre les personnes vivant en concubinage, la situation est tout à fait différente s'agissant des personnes liées par un PACS. L'article 515-1 du Code civil dispose que le PACS est un contrat unissant deux personnes physiques majeures de sexe différent ou du même sexe, pour organiser leur vie commune. Conformément à l'article 515-4 du Code civil, dans sa version issue de la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, la solidarité entre les partenaires porte sur toutes les dépenses liées aux « *besoins de la vie courante* ». La solidarité ainsi instaurée est donc au moins aussi étendue que celle prévue par l'article 220 du Code civil.

Au vu de ces éléments, l'impossibilité pour une personne liée par un PACS à un copropriétaire de siéger au Conseil syndical de copropriété, instaurée par l'article 21 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, caractérise une différence de traitement fondée sur la situation de famille. Cette disposition est contraire aux principes d'égalité devant la loi et de non-discrimination garantis par l'article 26 du pacte international relatif aux droits civils et politiques des Nations Unies (PIDCP) lequel est d'application directe.

Le Collège de la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité invite le Président à interroger le Premier ministre ainsi que le Garde des sceaux et le ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement sur les justifications du maintien de la distinction opérée au profit des conjoints par l'article 21 alinéa 5 de la loi fixant le statut de la copropriété.

Dans l'hypothèse, où aucune justification valide au regard de la loi ou des conventions internationales ne viendrait à l'appui de cette mesure, le Collège conformément à l'article 15 de la loi n°2004-1486 du 30 décembre 2004 en recommande la modification en vue d'une harmonisation.

Le Président

Louis SCHWEITZER