

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 635

présenté par
M. Tian et M. Malherbe

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 6 BIS, insérer l'article suivant :**

Au premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les mots : « du deuxième alinéa de l'article 10 » sont remplacés par les mots : « de l'article 1165 du code civil ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La mesure proposée a pour objet de tirer les conséquences d'un arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 30 janvier 2008 qui considère « que le syndic ne pouvait revendiquer à l'encontre d'un copropriétaire, à l'occasion de la cession de son lot, le bénéfice d'une clause du contrat relative à sa rémunération ».

Suite à la promulgation d'une disposition de la loi ENL du 13 juillet 2006, complétant l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, les syndics pensaient, à juste titre, que le problème de la prise en charge par le vendeur des frais de mutation, à savoir les honoraires du syndic afférents à la préparation de l'état daté, était réglé. Or, à la lecture de l'arrêt de la Cour de cassation, il apparaît qu'il n'en n'est rien.

En effet, la Cour de cassation a rappelé que le contrat de syndic ne peut produire d'effet qu'entre ses signataires, en l'occurrence le syndic et le syndicat des copropriétaires et se trouve par conséquent « sans incidence sur les droits de chacun des copropriétaires ». Par cette décision, la Cour suprême réaffirme une solution bien arrêtée en jurisprudence : le contenu du contrat de syndic est inopposable aux copropriétaires pris individuellement.

Cette situation est parfaitement inéquitable car elle fait supporter à l'ensemble des copropriétaires, des honoraires qui concernent exclusivement le copropriétaire-vendeur. En

conséquence, la Cour de cassation place les syndics dans une situation particulièrement inconfortable. Dans ces conditions, il y a lieu d'affirmer clairement que l'intervention du syndic, pour l'établissement de l'état daté, au profit du copropriétaire vendeur est spécifique et autonome, indépendante de l'exécution de son contrat et ce, par dérogation à l'effet relatif des contrats (article 1165 du Code civil).