

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 juin 2015

CROISSANCE, ACTIVITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES ÉCONOMIQUES - (N° 2765)

Adopté

AMENDEMENT

N ° SPE218

présenté par

M. Giraud et M. Tourret, rapporteur thématique

ARTICLE 25 BIS E

Avant l'alinéa 1, insérer les quatre alinéas suivants :

« I A. – L'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

« 1° Au troisième alinéa, après le mot : « nomination », sont insérés les mots : « du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires dûment convoqués à cet effet ».

« 2° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, à l'effet de nommer un syndic. À défaut d'une telle convocation de l'assemblée, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

En l'état actuel du droit, lorsqu'une copropriété est dépourvue de syndic, en dehors des cas où les copropriétaires ont été convoqués à une assemblée générale en vue de désigner un syndic, toute personne y ayant un intérêt peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, de désigner un administrateur provisoire de la copropriété chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Cette procédure est nécessaire lorsque la personne qui agit est un tiers (un créancier du syndicat des copropriétaires par exemple) car les tiers ne peuvent convoquer les copropriétaires à une assemblée générale.

En revanche, lorsque la personne qui souhaite voir désigner un syndic est l'un des copropriétaires, il faut laisser la possibilité à ce copropriétaire de convoquer une assemblée générale aux fins de désigner le syndic. En effet, les copropriétaires sont parfaitement légitimes à procéder à cette convocation de l'assemblée générale et ils peuvent également disposer des informations nécessaires pour cela (noms et adresses des copropriétaires par exemple). Enfin, la saisine du juge et le recours à l'administrateur provisoire sont des procédures longues et coûteuses.

C'est pourquoi le présent amendement propose de permettre une procédure plus simple en autorisant les copropriétaires à convoquer une assemblée générale appelée à désigner un syndic en cas d'absence de syndic en dehors des cas où les copropriétaires ont été convoqués à une assemblée générale, tout en leur conservant la possibilité de saisir le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire.