

ASSEMBLEE NATIONALE

20 décembre 2005

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 8 Rect.

présenté par
M. Tian-----
ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 19, insérer l'article suivant :**

« L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation à l'article 1165 du code civil, les honoraires de mutation stipulés dans un contrat de syndic approuvé par l'assemblée générale incombent au copropriétaire vendeur. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La mesure proposée a pour objet de tirer les conséquences d'un arrêt de la 3^o chambre civile de la cour de cassation (11 octobre 2005) qui considère que « les décisions d'assemblées générales ne régissent pas les rapports entre chaque copropriétaire et le syndic », en vertu de l'effet relatif des contrats précisé à l'article 1165 du code civil.

Or, préalablement à la vente d'un lot de copropriété, le syndic est tenu de renseigner un document important appelé « état daté ». Ce document est destiné à informer les parties et le notaire sur les sommes versées ou à verser par le syndic, le vendeur et l'acquéreur, sur les procédures en cours, l'état de l'immeuble, et sur d'autres renseignements administratifs. Ceci nécessite un travail précis et long et explique la perception d'honoraires à cette occasion et dont le fondement se trouve dans le contrat de syndic approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'imputation de ces honoraires sur le vendeur est logique dans la mesure où la prestation est réalisée en vue de la mutation de son lot, même si juridiquement, ces honoraires devraient être répartis entre tous les copropriétaires. Il s'agit, en effet, de charges d'administration, au sens de l'article 10 al. 2 de la loi 10 juillet 1965. Dans la pratique, les copropriétaires sont réticents à retenir l'imputation d'une clause d'honoraires de mutation dans le contrat de syndic pesant sur tous.

La Cour de Cassation place donc les syndics dans une situation particulièrement inconfortable et il conviendrait désormais d'admettre qu'il existe un lien de droit entre le syndic et le vendeur et non entre celui-ci et l'ensemble des copropriétaires.