



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## contentieux

Question écrite n° 16273

### Texte de la question

M. Jean-Jacques Guillet appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les préoccupations dont lui ont fait part certains syndicats de copropriétaires qui déplorent que les litiges relatifs à la copropriété relèvent de la compétence du tribunal de grande instance : le caractère dissuasif de la procédure, en raison de sa durée et de son coût, décourageant en pratique de nombreux copropriétaires d'intenter une action en justice. De même, ils regrettent que le secrétariat des assemblées générales soit normalement tenu par le syndic - dont l'action peut être l'objet de contestation -, de sorte que la rédaction du procès-verbal n'est pas toujours entourée des garanties nécessaires à la protection des droits des minoritaires. Dans ces conditions, il lui a été suggéré de transférer la compétence de ces litiges au tribunal d'instance, de leur appliquer systématiquement la procédure de médiation régie par les dispositions des articles 21 à 26 de la loi n° 95-125 du 8 février 1995 et d'exiger que la désignation du syndic comme secrétaire de l'assemblée générale fasse l'objet d'un vote exprès, au même titre que la désignation du président et du bureau. Il lui demande les mesures qu'elle compte prendre pour améliorer les fonctionnements des copropriétés dans le sens indiqué.

### Texte de la réponse

La qualité de juridiction de droit commun reconnue au tribunal de grande instance par le code de l'organisation judiciaire a pour conséquence de lui conférer une compétence de principe pour statuer sur les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, tandis que le tribunal d'instance ne connaît que des actions pour lesquelles compétence lui a été expressément attribuée. L'extension de la compétence du tribunal d'instance aux contestations relatives aux conditions de convocation et de tenue d'assemblée générale ainsi qu'au respect des majorités requise par la loi du 10 juillet 1965 précitée pourrait certes présenter l'avantage d'une procédure plus simple et moins onéreuse pour les copropriétaires, mais en transférant à cette juridiction un contentieux très spécifique posant souvent des questions délicates, elle augmenterait nécessairement la charge des tribunaux d'instance et le délai de règlement des procédures dont ils sont saisis. D'autre part, l'institution obligatoire de la procédure de médiation préconisée par l'honorable parlementaire, aurait pour effet d'allonger également le délai de règlement des procédures, dans la mesure où les litiges concernés opposent généralement un copropriétaire au syndicat et que le syndic, qui n'est que le mandataire de ce dernier, ne pourrait transiger sur les droits du syndicat qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires qu'il conviendrait de convoquer, le cas échéant, à ce seul effet. Il n'est donc pas actuellement envisagé de modifier les règles de compétence et de procédure dans le sens souhaité, cela n'excluant pas la possibilité, lorsque l'affaire s'y prête, de mise en oeuvre de procédures de règlement amiable des conflits de copropriété. Par ailleurs, la modification suggérée tendant à imposer, par un vote exprès, la désignation du secrétaire de séance, fut-il le syndic, n'apparaît pas nécessaire à la protection des droits des copropriétaires minoritaires dans la mesure où, pour assurer la véracité des informations contenues dans le procès-verbal, celui-ci doit être signé, en fin de séance, non seulement par le secrétaire qui l'a rédigé, mais encore par le président et les membres du bureau s'il en a été constitué un.

## Données clés

**Auteur** : [M. Jean-Jacques Guillet](#)

**Circonscription** : Hauts-de-Seine (8<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 16273

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : justice

**Ministère attributaire** : justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 29 juin 1998, page 3565

**Réponse publiée le** : 19 octobre 1998, page 5736