



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

administrateurs de biens

Question écrite n° 10883

Texte de la question

M. Patrick Beaudouin souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les conditions de cession ou de changement de direction des administrateurs de bien. En effet, il apparaît que les administrateurs de biens qu'ils soient gérants ou syndic ont pris l'habitude de céder leur clientèle. Si cette pratique peut se comprendre dans le cas d'un commerçant ou d'un médecin, les clients ou patients gardant la liberté de le rester ou non, il n'en est pas de même dans le cas d'un propriétaire ou copropriétaire. Les propriétaires ou copropriétaires se trouvent liés avec le repreneur. Il leur est imposé un nouveau responsable pour gérer leurs biens alors même qu'ils en avaient choisi un autre au préalable. Il convient de rappeler que pour confier la gérance à un nouveau repreneur, les propriétaires doivent attendre la date de renouvellement du contrat. Les copropriétaires, quant à eux, doivent attendre la prochaine assemblée générale ordinaire de la copropriété pour le proposer. Ainsi dans les deux cas, il leur sera décompté des frais. Aussi serait-il opportun de prévoir l'information préalable des propriétaires et copropriétaires avant toute cession ou changement de direction d'un cabinet d'administration de biens et de leur conférer un droit de décision sur la poursuite ou non de la gestion avec ledit cabinet de biens. Si un changement d'administrateur est décidé, le dossier devra être transmis au nouvel administrateur sans aucun frais. Aussi il lui demande de bien vouloir lui dire si le Gouvernement entend réformer les conditions de cession des cabinets d'administrateurs de biens. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que le syndic est lié au syndicat des copropriétaires par un contrat de mandat et que ses fonctions revêtent un caractère personnel. En conséquence, le syndic, personne physique ou personne morale, ne peut céder sa « clientèle de syndicats » par une simple substitution. Le cessionnaire, s'il n'est pas désigné par l'assemblée générale, ne peut donc assumer la représentation et la gestion du syndicat des copropriétaires. Il est donc toujours possible pour un copropriétaire, à défaut d'assemblée générale convoquée par le syndic qui cède son entreprise à l'effet de pourvoir à son remplacement, de présenter une requête au président du tribunal de grande instance tendant à la désignation d'un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée en vue de désigner un nouveau syndic. S'agissant des administrateurs de biens, le mandant peut choisir un autre mandataire pour gérer ses biens, en cas de cession de clientèle. Dans la mesure où les copropriétaires et mandataires disposent d'ores et déjà d'un droit de décision sur la poursuite ou non de la gestion avec le nouveau cabinet de biens, le Gouvernement n'entend pas légiférer en la matière.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Beaudouin](#)

Circonscription : Val-de-Marne (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10883

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 janvier 2003, page 456

Réponse publiée le : 20 juillet 2004, page 5572