



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

syndics

Question écrite n° 26558

### Texte de la question

M. Guy Geoffroy attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les dispositions devant s'appliquer à un syndic défaillant dont l'annulation de mandat a été demandée puis obtenue par les copropriétaires. La loi du 10 juillet 1965, qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis, indique les possibilités qui s'offrent aux copropriétaires pour annuler le mandat du syndic : celui-ci peut être révoqué à l'occasion de la tenue de l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 25. Or, dans les faits, il s'avère que cette mesure est rarement adoptée. Certaines associations de copropriétaires mettent en avant le fait qu'il est extrêmement difficile pour un copropriétaire de discerner par lui-même les éventuelles malversations auxquelles se livrerait un syndic (absence de compte séparé, refus de présentation d'une situation de trésorerie...). C'est la raison pour laquelle, les procédures d'annulation de mandat de syndic prennent bien souvent le chemin des tribunaux. Plusieurs associations attirent l'attention sur le fait qu'un syndic, finalement reconnu coupable d'irrégularité et qui s'est donc vu annuler son mandat par le tribunal, a pu continuer, pendant le déroulement de la procédure, d'exercer une gestion de fait entachée d'irrégularités, sans que cette période soit prise en compte dans le jugement, privant ainsi de réparation les copropriétaires concernés. Il lui demande donc quelles garanties il peut donner à des copropriétaires lésés pour qu'ils obtiennent réparation pour toute la durée pendant laquelle le syndic, dont l'annulation de mandat a été prononcée, a poursuivi sa gestion. Il lui demande d'une manière générale si des réformes sont prévues pour permettre une meilleure transparence dans la gestion des copropriétés, qui pourraient commencer, par exemple, par une information plus efficace auprès des copropriétaires sur les droits et les devoirs des syndics dans la présentation de leur gestion. - 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 la volonté exprimée par la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, d'unifier les règles comptables des copropriétés, de permettre des comparaisons d'un syndicat à l'autre, d'assurer la transparence et la sincérité des comptes, de permettre le suivi des mouvements de fonds, de faire apparaître clairement les comptes du syndicat à l'égard des tiers et les comptes de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat au moyen de la mise en place d'une comptabilité spécifique du syndicat des copropriétaires devrait permettre d'assurer, dès la parution de ce décret comptable, une meilleure transparence dans la gestion des copropriétés et, par voie de conséquence, une information plus efficace des copropriétaires. Par ailleurs, il est toujours possible pour deux copropriétaires, lorsque la nomination du syndic est annulée et, à compter de cette annulation, de demander en justice l'annulation des assemblées générales ultérieures. Enfin, si l'assemblée générale le souhaite et, pour des motifs légitimes, la révocation du syndic peut toujours être votée par l'assemblée générale. Compte tenu de ces éléments, le garde des sceaux n'envisage pas de réformes en la matière.

### Données clés

Auteur : [M. Guy Geoffroy](#)

**Circonscription** : Seine-et-Marne (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 26558

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : équipement, transports et logement

**Ministère attributaire** : justice

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 20 octobre 2003, page 7950

**Réponse publiée le** : 17 août 2004, page 6484