



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## réglementation

Question écrite n° 38926

### Texte de la question

M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la situation des copropriétés fragiles ou en prédifficulté. Il apparaît que le dispositif prévu par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 est dans l'état actuel malheureusement inefficace. En effet, l'administrateur est souvent encore plus démuné qu'un syndic face aux difficultés multiples d'une copropriété et ne dispose d'aucun moyen pour redresser les copropriétés, le « moratoire » accordé par la loi ne faisant qu'aggraver le passif et la scission restant, d'une part, une solution très marginale, d'autre part impossible à mettre en oeuvre en l'absence d'apurement des créances irrécouvrables. Il lui demande son avis quant à l'opportunité de rajouter à la loi de 1965 un article 29-1-1 suivant : « Les copropriétaires représentant 10 % des voix, le maire, le procureur de la République, tout créancier, tout notaire procédant à la vente d'un lot peuvent saisir (par voie de requête ou de référé) le président du tribunal de grande instance aux fins de faire procéder à une expertise visant : à vérifier le bien-fondé de la requête ; à identifier les causes de la situation qui ont justifié sa saisine ; à proposer des solutions permettant le rétablissement financier ; à déterminer les moyens nécessaires. Pour cela : à faire procéder à une analyse compte par compte des sommes restées impayées par les copropriétaires et des procédures engagées à leur encontre ; à faire procéder à une analyse des charges poste par poste ; à faire procéder à une étude de la situation de trésorerie et de l'état des dettes et des créances. Le juge, saisi sur le fondement de l'article 19-1 d'une demande de nomination d'administrateur provisoire pourrait, de son propre chef, diligenter une telle expertise. »

### Texte de la réponse

L'honorable parlementaire propose, pour les copropriétés fragiles ou en prédifficulté, la possibilité d'obtenir, sur requête ou en référé devant le président du tribunal de grande instance, une expertise de la situation du syndicat des copropriétaires et des solutions et moyens à mettre en oeuvre pour obtenir le rétablissement financier du syndicat. Le contenu de l'expertise demandée peut déjà, en l'état actuel du droit, correspondre au contenu de la mission de l'administrateur provisoire. Cependant, la nomination d'un administrateur provisoire est seulement prévue lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou lorsque le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Une intervention plus en amont des difficultés serait souhaitable et permettrait, dans certains cas, d'éviter le recours à un administrateur provisoire. Une réflexion en ce sens est engagée dans le cadre de la Commission nationale relative à la copropriété.

### Données clés

**Auteur :** [M. Christian Jeanjean](#)

**Circonscription :** Hérault (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 38926

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 11 mai 2004, page 3423

**Réponse publiée le :** 2 novembre 2004, page 8689