



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 38929

Texte de la question

M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la scission des copropriétés en difficulté. La scission sous contrôle judiciaire des copropriétés effectuée à la demande d'un administrateur judiciaire nommé dans le cadre de l'article 19-2 (copropriété en difficulté) a été instituée par la loi SRU. Ce dispositif devait permettre de régler le problème des grosses copropriétés ingérables. Or ce dispositif ne fonctionne pas ou très mal. A cela il y a deux raisons : la première est que, souvent, dans les grosses copropriétés, il est très difficile de réaliser une scission de bâtiments isolés sur des parcelles cadastrales ; il y a imbrication entre des immeubles sur dalle, des parkings souterrains qui se trouvent sous plusieurs immeubles, des activités commerciales, etc. La seconde est que, pour qu'il y ait scission, il est indispensable qu'il y ait prise en charge des créances irrécouvrables du syndicat initial, or ceci est souvent impossible car cette prise en charge impliquerait d'effectuer des appels correspondant auprès des copropriétaires en place ; il est ainsi indispensable que la scission s'accompagne d'une sorte de « liquidation » entraînant abandon de créances. Il lui demande son avis sur la modification de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 comme suit : « Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Cette division peut être prononcée même si seule la division en volumes est possible et non la division du sol. Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. »

Texte de la réponse

Le texte de l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose pour la scission d'une copropriété, comme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, que la division de la propriété du sol soit possible. D'une part, l'exigence d'une division de la propriété du sol comme condition matérielle de la scission d'une copropriété s'explique notamment par la volonté de transformer une copropriété de grande taille en plusieurs copropriétés indépendantes de dimensions plus modestes, pour remédier aux difficultés de gestion. D'autre part, si la division en volumes et la division en copropriété consistent toutes deux à diviser la propriété d'un immeuble en lots appartenant à des propriétaires différents, les deux notions ne doivent pas être confondues. En effet en cas de division en volumes, l'immeuble est divisé en toute propriété, c'est-à-dire seulement en parties privatives, alors qu'en division en copropriété, l'immeuble est divisé en parties privatives et en parties communes. Le choix entre lots de copropriété et lots en volume est concevable au moment de la division de l'immeuble. En revanche, il n'est pas envisageable de transformer ensuite des lots, initialement lots de copropriété, en lots en volume. Une telle transformation entraînerait un bouleversement du statut initial de l'immeuble ayant servi de base aux engagements des copropriétaires. Même si la scission après division en volume était possible, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne permettrait pas la liquidation judiciaire du syndicat initial puisqu'il est rappelé à l'article 29-6 que les dispositions

relatives à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. Les syndicats de copropriété en difficulté relèvent depuis la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 d'une procédure spécifique régie par les articles 29-1 et 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatifs à l'administration provisoire. Les procédures collectives applicables aux entreprises en difficulté ne sont pas adaptées, en effet, à la copropriété. L'ouverture de la procédure nécessite de prouver l'insolvabilité du syndicat. Or le syndicat n'est pas insolvable tant qu'il détient une créance sur ses membres, ce qui est pratiquement toujours le cas, dans la mesure où les sommes dues par le syndicat ont pour origine les charges de copropriété dont le paiement incombe individuellement à chaque copropriétaire. En outre, la liquidation entraînerait la disparition du syndicat dont la présence est obligatoire tant que subsiste une copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Christian Jeanjean](#)

Circonscription : Hérault (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38929

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 mai 2004, page 3424

Réponse publiée le : 2 novembre 2004, page 8689