



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 39066

Texte de la question

M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la limitation des pouvoirs pour l'assemblée générale des copropriétés. Cet article, pour éviter les positions dominantes ou des captations de majorité dans les assemblées générales de copropriété, a prévu de limiter les mandats à trois (ou 5 % des voix) et également d'empêcher que le syndic - directement ou indirectement - ne détienne des mandats. Aujourd'hui des syndics ou leurs filiales font signer à des bailleurs des mandats de gestion incluant la représentation aux assemblées générales, certains de ces mandats sont même confiés de façon « irrévocable » pour la durée de contrat pouvant aller jusqu'à neuf ans. Dès lors, dans des résidences où les copropriétaires sont majoritairement des investisseurs mais aussi dans des résidences de vacances où les copropriétaires confient à des professionnels la gestion de leurs biens hors les semaines utilisées par eux, nous retrouvons des situations de captation de pouvoir (s) dépossédant les copropriétaires de leurs droits et engendrant des abus de position dominante. Il lui demande son avis sur une modification de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 l'article 4 pouvant éventuellement être remplacé par : « dans l'hypothèse où un copropriétaire conclut avec un tiers un mandat d'administration de son ou ses lots, ce mandataire est soumis aux dispositions des alinéas précédents » L'alinéa 4 deviendrait 5 et serait complété ainsi « (..) ni ne peuvent recevoir de délégation de vote à l'assemblée générale en qualité de gérant de biens ou de mandataire d'administration portant sur des lots ».

Texte de la réponse

L'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), a pour objectif d'obtenir une meilleure répartition des charges lorsque le syndicat engage des frais pour recouvrer des charges impayées par un copropriétaire. Avant la loi SRU, il ne pouvait obtenir, en raison des mécanismes de répartition de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, le remboursement de ces frais par le copropriétaire débiteur. Le nouvel article 10-1 déroge à la règle de répartition des dépenses du syndicat entre tous les copropriétaires en précisant que les frais nécessaires sont imputables au seul copropriétaire débiteur. Les frais s'entendent strictement de ceux rendus obligatoires pour la mise en oeuvre de la procédure de recouvrement de la créance du syndicat. Le règlement peut difficilement intervenir pour définir les frais nécessaires, dans la mesure où le dernier alinéa de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 donne au juge le pouvoir discrétionnaire d'apprécier en fonction de l'équité ou de la situation économique des parties au litige quels sont les frais nécessaires à imputer au débiteur.

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 : 39066

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 mai 2004, page 3426

Réponse publiée le : 26 octobre 2004, page 8484