



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 49253

Texte de la question

M. Christian Jeanjean appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur « la copropriété en difficulté » s'agissant de problèmes très inquiétants et actuellement difficiles à enrayer. Il lui demande, afin de s'attaquer à certains dysfonctionnements connus de la copropriété, dans le cadre de la loi Habitat pour Tous, son avis sur la mise en place des mesures suivantes : faire du tribunal d'instance le tribunal de la copropriété ; améliorer la mise en oeuvre amiable de l'assurance de responsabilité civile des syndics ; imposer par voie réglementaire une liste des tâches obligatoires de gestion rentrant dans la « gestion courante » ceci pour éviter les abus en matière d'honoraires de syndic et rétablir une concurrence loyale ; permettre aux copropriétés de changer de syndic en cas de modifications significatives de l'actionnariat de leur syndic (plus de 50 %) ; aligner partiellement sur le statut de la copropriété le fonctionnement des ASL (associations syndicales libres) qui intègrent des syndicats de copropriété ; en ce qui concerne les résidences services, chercher des mécanismes permettant de corriger les conséquences liées à l'application du statut de la copropriété. - 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 commission relative à la copropriété qui siège auprès du ministère de la justice est chargée d'étudier le problème des copropriétés en difficulté ainsi que ceux liés aux résidences avec services. Les travaux sont actuellement en cours à l'issue desquels des solutions devraient être proposées. Il convient néanmoins de noter sur le problème des résidences avec services placées sous le régime de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qu'il n'est pas envisagé de prévoir une organisation différente de celle de l'article 10 de cette loi s'agissant de la répartition des charges liées aux services proposés. En effet, à faire supporter par exemple par les seuls propriétaires des lots occupés les charges fixes d'équipement et de personnel dont le montant serait imprévisible et variable selon le degré d'occupation de la résidence, outre qu'elle serait contraire au principe de répartition voulue par l'article 10 remettrait en cause l'équilibre économique recherché lors de la création de ces résidences qui les rend attractives pour les personnes âgées. S'agissant de la désignation du syndic, il convient de rappeler qu'elle revêt un caractère purement personnel. Le syndic personne physique ou personne morale ne peut en conséquence se faire substituer dans l'exercice de ses fonctions. Dans le cas particulier où l'activité de syndic est exercée par une personne morale, il n'y a pas lieu de désigner un nouveau syndic dès lors que les changements intervenus dans la structure de la société n'affectent pas la personnalité morale de celle-ci. En effet, dans ce cas la continuité de la personne morale subsiste de sorte qu'il n'y a pas lieu de retenir que celle-ci a cessé d'être mandatée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble. Sur ce point il n'est pas envisagé de modifier la législation qui n'est que l'application de principes juridiques établis. Sur le contrat de syndic et la possibilité de fixer une liste de tâches obligatoires, la commission relative à la copropriété pourrait être saisie prochainement pour avis. Enfin, il n'est pas envisagé d'aligner le fonctionnement des associations syndicales libres (ASL), même partiellement, sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce statut juridique correspond à des situations particulières qui requièrent un statut particulier. Il n'est pas envisagé davantage de

faire du tribunal d'instance le tribunal de la copropriété. Enfin, s'agissant de la mise en oeuvre de la responsabilité civile professionnelle des syndics, une demande amiable est toujours possible avant toute procédure contentieuse sans qu'il soit besoin de légiférer en la matière.

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 : 49253

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 octobre 2004, page 8264

Réponse publiée le : 24 mai 2005, page 5387