



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 116569

Texte de la question

M. Dominique Le Mèner attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la réforme introduite par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 qui porte sur la copropriété. En effet, il a été créé une procédure préventive pour les immeubles en copropriété aux articles 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Cette procédure permet au syndic, ou à des copropriétaires représentant au moins 15 % du syndicat, de saisir le Président du Tribunal de Grande Instance en vue de la désignation d'un mandataire *ad hoc* lorsque les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles à la clôture des comptes. Le 2e alinéa de l'article 29-1 B dispose que « le Président du Tribunal de Grande Instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic ou le partage des frais entre eux (...) ». Il s'agit des frais inhérents à la désignation du mandataire. En pratique, certains syndics professionnels ayant mis en oeuvre cette procédure ont été condamnés personnellement au paiement de tout ou partie de ces frais, alors même qu'ils avaient fait diligence pour mettre fin aux difficultés financières du syndicat des copropriétaires. Ces frais acquittés deviennent ainsi une charge définitive et « irrécouvrable » contre le syndicat. En ordonnant une telle imputation, la loi présume d'une faute dans la gestion du syndic, sans que celle-ci soit prouvée, et pour laquelle l'assureur en responsabilité civile professionnelle du syndic ne peut intervenir. Il lui demande donc si une évolution du droit sur cette question est envisageable afin que les sommes engagées soient recouvrables lorsqu'à l'issue de la procédure, la gestion du syndic a clairement été mise hors de cause.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Le Mèner](#)

Circonscription : Sarthe (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 116569

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 août 2011, page 8707

Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)