



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 19780

Texte de la question

Mme Odile Saugues souhaite attirer l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le nécessaire renforcement des droits des copropriétaires en matière d'informations relatives à leur syndic immobilier. La loi du 10 juillet 1965 prévoit que, pour remplir sa mission de contrôle, " le conseil syndical peut prendre connaissance et copie à sa demande et après en avoir donné avis au syndic, de toutes les pièces ou documents, correspondances, ou registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Il reçoit en outre sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat". Par ailleurs, l'article 45 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dispose que le garant (organisme accordant une garantie financière au syndic), informe le président ou, à défaut, les membres du conseil syndical ou du conseil de surveillance en cas de cessation de garantie. Il serait tout à fait légitime que les copropriétaires puissent connaître de façon explicite les motifs d'un retrait de garantie lorsque celui-ci se produit, et puissent disposer régulièrement, chaque année, de la part de l'organisme garant, de toutes les informations sur la santé financière de leur syndic immobilier, informations contenues dans le rapport d'audit du garant, à tout le moins des conclusions du dit rapport, afin qu'ils puissent assurer avec efficacité la vigilance qui doit être la leur en la matière. Or, actuellement, ces organismes de garantie refusent de communiquer aux copropriétaires les rapports d'audit des comptes et de gestion, au motif qu'il s'agirait de documents « confidentiels et non diffusables auprès de tiers ». Par conséquent, elle la prie de bien vouloir indiquer les mesures qu'elle entend mettre en oeuvre pour compléter la réglementation actuelle et renforcer ainsi le droit à l'information des copropriétaires.

Texte de la réponse

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, et de son décret d'application du 20 juillet 1972, notamment en ce qui concerne la garantie financière. Cette garantie accordée par une société de caution mutuelle ou une entreprise d'assurance ou un établissement bancaire ou financier a pour objectif la restitution ou le remboursement des versements ou remises reçus lors de l'administration du ou des immeubles en copropriété, en cas de défaillance du syndic. En cas de cessation de garantie, le garant avise immédiatement le préfet qui a délivré la carte professionnelle. La cessation de garantie fait, par ailleurs, l'objet d'une publication dans la presse et le garant est, en outre, tenu d'en informer par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, le président, et, à défaut, les membres du conseil syndical. Il fait apposer une affiche à la porte principale de l'immeuble. Tous les fonds détenus pour le syndicat doivent être immédiatement versés à un compte bancaire et les retraits sont opérés avec l'accord du garant. La demande en restitution est présentée au garant dès la constatation de la défaillance du syndic et, en cas de cessation de garantie, dans les trois mois de la publicité la plus tardive. Indépendamment de cette procédure d'information du syndicat des copropriétaires lors de la cessation de garantie d'un syndic défaillant, il convient de rappeler qu'en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire du conseil syndical, assiste le syndic et contrôle sa gestion. Ce

contrôle concerne tous les aspects de la gestion du syndic, notamment le contrôle de la comptabilité du syndicat, l'élaboration et le suivi du budget prévisionnel, la répartition des dépenses et les conditions dans lesquelles sont passés les marchés et exécutés les contrats. L'assemblée générale des copropriétaires peut également décider, au vu notamment des résultats du contrôle de gestion du syndic et de l'ensemble des documents et justificatifs des charges de copropriété mis à disposition de cette dernière, de ne pas renouveler le mandat du syndic. C'est pourquoi, compte tenu des possibilités d'information des copropriétaires lors de la cessation de garantie du syndic de copropriété et des contrôles de gestion effectués par le syndicat des copropriétaires ou par eux-mêmes lors des convocations en assemblée générale, une modification des dispositions législatives et réglementaires sur l'information des copropriétaires n'est actuellement pas envisagée. Les difficultés qui peuvent exister relèvent de l'application et de la mise en oeuvre des textes existants. Les copropriétaires peuvent solliciter une assistance auprès des agences départementales d'information sur le logement (ADIL). Le recours contentieux permet le règlement des conflits qui persisteraient.

Données clés

Auteur : [Mme Odile Saugues](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19780

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er avril 2008, page 2809

Réponse publiée le : 23 septembre 2008, page 8241