



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 45936

Texte de la question

M. Michel Zumkeller appelle l'attention de Mme la ministre du logement sur la proposition de loi déposée le 09 janvier, qui vise à encadrer la fonction de syndic par les non-professionnels. En effet, cette proposition souhaite limiter la possibilité d'exercice des syndicats bénévoles car, en théorie, ces syndicats échappent à la loi dite « Hoguet » et donc, de toute évidence, n'offrent pas aux copropriétaires les mêmes garanties que le syndic professionnel. Cette proposition a donc pour but de protéger les propriétaires immobiliers. Pourtant, l'Union nationale de la propriété immobilière et l'ARC, la principale association de conseils syndicaux et de syndicats bénévoles, s'opposent fermement à ce projet car, si celui-ci était adopté, il ne pourrait plus y avoir de syndicats bénévoles à raison des diplômes exigés desdits syndicats. Cela pourrait donc provoquer des situations impensables jusqu'à aujourd'hui pour les copropriétaires comme par exemple : les petites copropriétés administrées par les syndicats bénévoles verraient le coût de leur gestion exploser, à raison des frais exposés par les syndicats professionnels, dont les coûts ne sont pas proportionnels au nombre de lots. En effet, la part fixe irréductible des coûts du syndic professionnel serait amortie sur très peu de lots engendrant de ce fait, des frais de gestion inacceptable pour les copropriétaires. C'est pourquoi il voulait lui rappeler que la gestion assurée par un syndic « bénévole » est un système de gestion très sécurisée : tout d'abord, la loi oblige les syndicats non professionnels à ouvrir un vrai compte séparé sans dérogation possible, ensuite, leur assurance de responsabilité civile est aussi performante que celle des professionnels, et enfin la loi est très stricte en cas d'abus (lourde sanction pénale). Il lui demande donc de lui indiquer sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

La proposition de loi mentionnée, qui visait à encadrer l'exercice de la fonction de syndic par les non-professionnels, a été retirée par son auteur. Cette proposition aurait limité, voire en pratique vidé de sa substance, la liberté de choix des copropriétaires entre syndic professionnel et non professionnel reconnue par la loi de 1965. Or, cette liberté de choisir les conditions dans lesquelles son bien est géré découle des libertés fondamentales que sont la liberté individuelle et le droit de propriété, et qui ont valeur constitutionnelle. De plus, les syndicats non professionnels présentent aujourd'hui des garanties suffisantes en termes de compétence et d'assurance de responsabilité civile pour que les intérêts des copropriétaires soient préservés. En outre, et contrairement aux syndicats professionnels, les syndicats non professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé, ce qui constitue une garantie essentielle pour les copropriétaires. Ainsi, les fonds du syndicat sont obligatoirement placés sur un compte ouvert à son nom, sans qu'ils puissent être utilisés pour compenser le déficit d'un autre syndicat, mais produisant un intérêt pour le syndicat.

Données clés

Auteur : [M. Michel Zumkeller](#)

Circonscription : Territoire-de-Belfort (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45936

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 avril 2009, page 3219

Réponse publiée le : 19 avril 2011, page 4018