



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

fonctionnement

Question écrite n° 79285

Texte de la question

Mme Laurence Arribagé attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur le recouvrement des charges d'immeubles par les syndicats. Il s'avère que des cabinets spécialisés démarchent et proposent aux syndicats d'immeubles une méthodologie de gestion du traitement des impayés visant à « simplifier » la tâche du syndic en se substituant à ce dernier *via* une autorisation obtenue en assemblée générale. Alors même qu'il appartient aux syndicats d'immeubles de recouvrer les charges dans le cadre de leur mandat de gestion et de leurs pouvoirs propres, elle souhaite savoir si cette délégation est légale, si le vote d'une telle délégation en assemblée générale des copropriétaires est possible et si un syndic peut ainsi se faire ainsi substituer par une société tierce pour recouvrer des charges d'immeubles, voire également lui céder les créances des copropriétaires débiteurs.

Texte de la réponse

L'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit notamment que la mission du syndic comprend l'administration de l'immeuble, sa conservation, sa garde et son entretien. Cet article prévoit également que le syndic est seul responsable de sa gestion et qu'il ne peut se faire substituer. À ce titre, le syndic doit procéder aux appels de fonds afférents au paiement des charges, ainsi qu'au recouvrement des sommes restées impayées par les copropriétaires. Selon les dispositions de l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, le syndic peut engager les actions en justice nécessaires au recouvrement sans autorisation spéciale de l'assemblée générale. Ces dispositions ont été confirmées par la jurisprudence de la Cour de Cassation (voir Cour de Cass. , 3e chbre civ, 15 mai 2002, n° 00-21802). Le recouvrement des charges impayées fait ainsi partie des pouvoirs propres reconnus au syndic pour l'exercice de sa mission. Il ne peut déléguer ce pouvoir à un tiers et doit donc mettre en oeuvre personnellement les procédures et actions nécessaires à ce recouvrement. Le recouvrement ne constituant pas une prérogative de l'assemblée générale, aucun vote n'est nécessaire pour sa mise en oeuvre et l'assemblée ne peut légalement déléguer une telle prérogative en application de l'article 18 IV de la loi de 1965. C'est pourquoi une société tierce ne peut exercer au nom du syndic l'ensemble de ces prérogatives ni, par voie de conséquence, recevoir de cessions de créances de sa part.

Données clés

Auteur : [Mme Laurence Arribagé](#)

Circonscription : Haute-Garonne (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79285

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 mai 2015](#), page 3549

Réponse publiée au JO le : [15 septembre 2015](#), page 7051