

## 14ème législature

<b>Question N° : 507</b>	De <b>M. Dominique Le Mèner</b> ( Union pour un Mouvement Populaire - Sarthe )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Égalité des territoires et logement		<b>Ministère attributaire</b> > Justice
<b>Rubrique</b> > copropriété	<b>Tête d'analyse</b> > syndicats	<b>Analyse</b> > responsabilité.
Question publiée au JO le : <b>10/07/2012</b> Réponse publiée au JO le : <b>01/10/2013</b> page : <b>10360</b> Date de changement d'attribution : <b>28/08/2012</b>		

### Texte de la question

M. Dominique Le Mèner attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et 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 2ème 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 œuvre 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.

### Texte de la réponse

Le deuxième alinéa de l'article 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis 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, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1 A », c'est-à-dire lorsqu'il a été saisi sur requête à l'initiative du syndic ou en référé, à l'initiative de copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat. Le texte prévoit la possibilité de répartir les frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic mais ne précise pas les critères de cette répartition. En particulier, il ne limite pas aux seuls cas de défaillance avérée du syndic l'imputation des frais à ce dernier. Or, les incertitudes liées à la répartition finale des frais de procédure peuvent décourager certains syndics de mettre en œuvre la procédure préventive introduite dans la loi du 10 juillet 1965 par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Soucieux d'améliorer l'efficacité des dispositifs de prévention des difficultés des copropriétés, le Gouvernement prévoit, dans le cadre du projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, que ces frais ne pourront être imputés

au syndic, à moins qu'il ne soit démontré que la situation d'endettement résulte d'un manquement de sa part.