



**13<sup>ème</sup> législature**

<b>Question N° :</b> <b>129563</b>	<b>de M. Beaudouin Patrick ( Union pour un Mouvement Populaire - Val-de-Marne )</b>	<b>Question écrite</b>
---------------------------------------	---	------------------------

<b>Ministère interrogé &gt; Logement</b>	<b>Ministère attributaire &gt; Logement</b>
--	---

<b>Rubrique &gt; copropriété</b>	<b>Tête d'analyse &gt; charges communes</b>	<b>Analyse &gt; recouvrement. réglementation</b>
----------------------------------	---	--

Question publiée au JO le : **06/03/2012** page : **1997**  
 Réponse publiée au JO le : **08/05/2012** page : **3584**

**Texte de la question**

M. Patrick Beaudouin attire l'attention de M. le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le recouvrement des charges d'immeubles par les syndicats. Il s'avère que des cabinets spécialisés, comme la société R, proposent désormais à des syndicats d'immeubles une méthodologie de gestion du traitement des impayés susceptible « de simplifier la tâche du syndic » et « d'accélérer l'encaissement de charges impayées ». Pour ce faire, la société R demande aux syndicats le vote d'une résolution lors des assemblées générales lui permettant d'être en mesure de se substituer aux syndicats. Les éléments consultables sur le site internet de la société R mentionne à l'attention des syndicats : « saisissez les coordonnées de la copropriété, puis les nom et adresse du copropriétaire défaillant, les numéros de lots concernés, la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, la date de la mise en demeure, le montant mis en recouvrement » puis la société R souligne : « Le premier jour ouvrable suivant l'enregistrement du dossier, l'huissier de justice correspondant la société R recevra un ordre de mission l'invitant à délivrer commandement. Ce commandement devra être signifié dans les 48 heures de sa réception. Dès sa régularisation, la société R prendra toutes dispositions pour inscrire une hypothèque légale sur le bien, garantissant les droits de la copropriété. À défaut de paiement dans les 15 jours du commandement le copropriétaire défaillant est convoqué devant la juridiction compétente pour la première date utile. Ainsi, sauf contraintes liées aux calendriers des juridictions, le litige né de l'impayé est évoqué devant le tribunal dans les 45 jours de la saisie du dossier sur le site de la société R. Dès que le jugement est devenu définitif (certificat de non-recours délivré) la société R assure le paiement à la copropriété quelle que soit l'issue de la procédure d'exécution qui sera engagée. Ainsi la société R en garantissant l'encaissement dans un délai contractuel fait disparaître les problèmes de trésorerie liés aux défaillances des copropriétaires ». Il est également à noter le détail de la proposition de résolution rédigée par la société R et qui est soumise aux assemblées générales par les syndicats : « Point 8 - Dès que le titre exécutoire est devenu définitif, la société R s'engage à acquiescer la créance du syndicat des copropriétaires ». Le point 9 indique : « afin de permettre à la société R de régler au syndicat le montant de la créance en principal et d'en être couverte, la créance lui est cédée par un contrat de cession signé par le syndic au nom du syndicat, et notifié, à la diligence de la société R, au copropriétaire défaillant. La décision de l'assemblée générale des copropriétaires approuvant la présente proposition vaut contrat de cession ». Si le paiement des charges de copropriété est une obligation impérieuse, et que les mauvais payeurs chroniques qui fragilisent certaines résidences doivent être sanctionnés, il est légitime de s'interroger sur ce type de contrat dans lequel aucune indication n'est mentionnée quant au coût réel, pour le copropriétaire défaillant, de l'intervention de la société R, pas plus que n'est précisé le montant minimal de charges impayées qui entraînent la saisine de société R (200 euros, 500 euros, 1 000 euros ?). Il lui demande, en conséquence, dans quelle mesure ces cabinets spécialisés, comme la société R, qui se substituent aux syndicats sont véritablement fondés à le faire alors même que les missions des syndicats définies par la loi précisent que ceux-ci doivent administrer les immeubles et pourvoir à leur conservation, leur garde et leur entretien. De la même façon, il aimerait connaître son avis sur la possibilité de cession de créances et de prises d'hypothèques par un cabinet de recouvrement en lieu et place des syndicats de copropriétaires via une résolution générale antérieurement votée en assemblée générale (contrat société R) et non par le biais d'une résolution et d'un vote spécifiques relatifs aux lots des copropriétaires défaillants (ordre du jour du syndic et résolutions des copropriétaires). Enfin, et même si cette hypothèse demeure relative, il aimerait avoir son sentiment sur la possible création d'un marché de titrisation de petites créances hypothécaires prises par ce type

de société en raison de charges impayées alors même que nombre de nos concitoyens sont confrontés à des difficultés de paiement de leurs charges en raison notamment de l'envolée des coûts de chauffage et d'électricité, de l'inflation de travaux dans les copropriétés dont la mise à l'ordre du jour des assemblées peut être aussi incitée par des syndics sans oublier les abus tarifaires de certains syndics que les pouvoirs publics refusent toujours d'encadrer strictement.

#### Texte de la réponse

Le syndic désigné par l'assemblée générale des copropriétaires est titulaire d'un contrat de mandat, aux termes duquel il représente le syndicat des copropriétaires et exerce les missions prévues par les textes au nom et pour le compte de ce syndicat. Le mandat confié au syndic repose donc sur un rapport de confiance, ce qui lui confère une forte dimension personnelle. C'est pourquoi l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pose le principe selon lequel « seul responsable de sa mission, le syndic ne peut se faire substituer ». Ce même article rappelle que seule l'assemblée générale peut, dans les conditions prévues à l'article 25 a), déléguer certains de ses pouvoirs. Si l'interdiction pour le syndic de se faire substituer est tempérée par l'article 30 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi de 1965 précitée, qui précise que le syndic peut se faire représenter par ses préposés, cette possibilité ne concerne toutefois que les actes de gestion purement matériels, n'impliquant aucune délégation de pouvoir. En dehors d'un tel cas, le syndic ne peut donc « sous-traiter » tout ou partie de sa mission. En matière de recouvrement de sommes restées impayées par les copropriétaires, l'article 18 de la loi de 1965 précitée prévoit que la mission du syndic comprend l'administration de l'immeuble, sa conservation, sa garde et son entretien. A ce titre, le syndic doit notamment procéder aux appels de fonds afférents au paiement des charges, ainsi qu'au recouvrement des sommes restées impayées par les copropriétaires, étant rappelé qu'en application de l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi de 1965 précitée, le syndic peut engager les actions en justice nécessaires au recouvrement sans autorisation préalable de l'assemblée générale. Le recouvrement des charges impayées fait donc partie des pouvoirs propres reconnus au syndic pour l'exercice de sa mission. Dans ces conditions, comme la mise en oeuvre des actions et procédures nécessaires au recouvrement des sommes restées impayées par les copropriétaires ne constitue pas une prérogative de l'assemblée générale, susceptible de délégation, mais un pouvoir propre du syndic, l'assemblée générale ne peut légalement déléguer une telle prérogative. De plus, en application de l'interdiction de se faire substituer, le syndic ne peut déléguer ce pouvoir à un tiers et il doit mettre en oeuvre personnellement les procédures et actions nécessaires au recouvrement.