



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Syndics

Question écrite n° 1273

### Texte de la question

M. Christian Kert attire l'attention de M. le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice, sur la gestion des copropriétés, assurée en règle générale par les syndics professionnels. Cependant, il est admis que des copropriétaires assurent à titre bénévole ce type de fonctions. Or, il semblerait que de nombreuses dérives existent à ce jour, c'est-à-dire qu'un « bénévole » peut gérer plusieurs copropriétés. Il lui demande donc, sachant que ces dérives grevent à la fois le budget de l'Etat (exemple : honoraires exempts de TVA) et la création d'emplois, quelles mesures il compte prendre afin de mieux réglementer ce bénévolat.

### Texte de la réponse

Aux termes de l'article 28 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les fonctions de syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale. De l'articulation de cette disposition avec celles de la loi no 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, il résulte que la personne qui envisage d'exercer les fonctions de syndic de copropriété doit nécessairement être titulaire de la carte professionnelle dans la spécialité « gestion immobilière », qui lui sera délivrée par la préfecture après vérification qu'elle remplit des conditions d'aptitude, de moralité, d'assurance et de garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Ne sont exemptes de cette obligation par l'article 2 de la loi précitée du 2 janvier 1970 et par l'article 95 du décret d'application du 20 juillet 1972 que les membres de certaines professions réglementées, les organismes HLM et les personnes ou leurs conjoints qui, à titre non professionnel, administrent une copropriété dans laquelle ils possèdent un ou plusieurs lots. La personne qui, n'entrant pas dans un cas d'exemption, assurerait les fonctions de syndic, même à titre gracieux, sans être titulaire de la carte professionnelle prévue par la loi du 2 janvier 1970 serait passible des sanctions pénales édictées par l'article 16 de la même loi. Il n'est pas envisagé, en conséquence, de réglementer différemment l'activité précitée au motif qu'elle serait exercée à titre bénévole.

### Données clés

**Auteur :** [M. Kert Christian](#)

**Circonscription :** - UDF

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 1273

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** justice

**Ministère attributaire :** justice

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 24 mai 1993, page 1429

**Réponse publiée le :** 23 août 1993, page 2662