



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Syndics

Question écrite n° 39512

### Texte de la question

M. Bernard Schreiner attire l'attention de M. le ministre délégué au logement, sur l'interprétation donnée par les professionnels de la gestion immobilière de l'article 35, alinéa 1er-5/, du décret du 17 mars 1996 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Les syndicats de copropriété estiment en effet que les provisions spéciales dont il est question à l'article 35 (alinéa 1er-5/) susvisé encore dénommées « fonds de prévoyance » sont rattachées au lot de copropriété et non au copropriétaire ce qui, en cas de mutation de propriété, n'entraîne pas le remboursement au copropriétaire-vendeur. Il est clair qu'une telle interprétation facilite considérablement la gestion des syndicats de copropriété. Toutefois, la lecture, tant de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 que celle du décret du 17 mars 1967, n'autorise pas une telle interprétation. En période de crise immobilière, le copropriétaire vendeur, déjà confronté à une baisse du prix de son bien, souvent revendu à perte, aura des difficultés à justifier exactement le montant subsistant de l'épargne versée au fil des ans, et à obtenir de l'acquéreur le remboursement de cette épargne forcée qui servira ultérieurement à financer des travaux futurs d'entretien ou de conservation des parties communes, non encore décidés au moment de la vente par l'assemblée générale, mais qui profiteront au nouvel acquéreur. Il conviendrait donc de veiller à mieux équilibrer les intérêts en présence et à ne pas défavoriser le copropriétaire vendeur. Il lui demande dès lors s'il n'envisage pas de prévoir l'obligation pour le syndic d'indiquer expressément au notaire chargé de recevoir l'acte de transfert de propriété le montant de l'épargne accumulée, la vente n'étant réalisée que sous la condition suspensive du remboursement - éventuellement par compensation - par l'acquéreur au vendeur de l'épargne attachée aux lots vendus. Une telle mesure ne devrait d'ailleurs pas générer outre mesure les syndicats de copropriétés.

### Texte de la réponse

Le vendeur et l'acquéreur d'un lot de copropriété peuvent, par une convention particulière, convenir du remboursement par l'acquéreur au vendeur de l'épargne attachée au lot vendu. En vue de leur information, le syndic produit, en application de l'article 5-b) du décret du 17 mars 1967, un état date comportant, comme le souhaite l'honorable parlementaire, l'indication du solde des versements effectués par le vendeur à titre d'avance ou de provision. Les conventions particulières entre le vendeur et l'acquéreur ne sont pas opposables au syndicat des copropriétaires qui n'est pas tenu de rembourser au vendeur les appels de fonds votés par l'assemblée générale et exigibles antérieurement à la mutation.

### Données clés

**Auteur :** [M. Schreiner Bernard](#)

**Circonscription :** - RPR

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 39512

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 11 novembre 1996

**Question publiée le :** 3 juin 1996, page 2947

**Réponse publiée le :** 18 novembre 1996, page 6046