



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 84388

Texte de la question

M. Bernard Perrut appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les pratiques de certaines régies d'immeubles, par ailleurs syndic de copropriétés, qui à l'occasion de ventes de lots dans ces copropriétés prélèvent des frais dits « de mutation » qui semblent de montants disproportionnés, pour ne pas dire indus, tant auprès du vendeur que du nouvel acquéreur. Ces sommes baptisées « frais de mutation » et qui trouvent leur origine dans le seul changement de nom du propriétaire du lot cédé peuvent se monter à 350 euros pour le vendeur et à 150 euros pour l'acheteur : s'agissant particulièrement de l'acheteur qui n'est pas partie au contrat du syndic prévoyant ces frais, il lui demande quelle force obligatoire il estime qu'ils peuvent avoir vis-à-vis d'une personne qui a la qualité de tiers vis-à-vis de la régie jusqu'après la vente et dès lors que ces frais ne sont pas stipulés comme une condition de ladite vente en l'absence par ailleurs de prestations particulières. Ces pratiques apparaissent d'autant plus contestables qu'elles viennent se cumuler avec celles consistant à ne pas établir de compte de sortie pour le vendeur et donc à éluder la restitution à celui-ci du solde créditeur de son compte de copropriété, établissements de compte qui, seuls pourraient le cas échéant justifier d'une prestation facturable. Il lui demande quelles mesures il entend prendre pour mettre un terme à ces dérives récurrentes qui n'ont à l'évidence pas de cause juridique et qui par le biais du droit d'opposition auprès du notaire conduisent, profitant de l'euphorie d'une aliénation, à spolier les parties à la vente.

Texte de la réponse

En matière contractuelle, le principe est qu'un tiers ne peut se voir opposer les termes d'un contrat auquel il n'a pas été partie. Le « contrat de syndic » est une convention de mandat qui lie le syndic au syndicat de la copropriété et non pas le syndic à chacun des copropriétaires. Le syndic ne peut, au nom de son mandat, même si celui-ci prévoit la perception d'honoraires au titre des frais dits de « mutation », faire supporter une telle rémunération ni au vendeur ni à l'acquéreur d'un lot. Par contre, rien n'empêche un syndic, après autorisation de l'assemblée générale, de proposer à chaque copropriétaire des contrats personnels prévoyant la mise de ces honoraires de « mutation de lot » à la charge du seul vendeur et en ne les faisant donc plus figurer dans le contrat le liant au syndicat des copropriétaires.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Perrut](#)

Circonscription : Rhône (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84388

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 janvier 2006, page 854

Réponse publiée le : 6 juin 2006, page 5943