



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

droit d'ester

Question écrite n° 72858

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la nécessité de permettre aux associations de copropriétaires de porter un dossier unique en justice, au nom de l'ensemble de leurs adhérents, en cas de litige avec un promoteur immobilier, ou avec un gestionnaire de zones de revitalisation rurale (ZRR). En effet, à ce jour, malgré l'union en association, chaque propriétaire doit entamer à titre individuel une procédure judiciaire, pour des dossiers pourtant identiques. Dans un souci de simplification face à la lourdeur de cette disposition, et face à l'engorgement des juridictions de ce fait, il souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement quant aux solutions à apporter à ce problème.

Texte de la réponse

L'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit déjà que le syndicat des copropriétaires, personne morale, a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, pour la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Ainsi, le syndicat peut notamment agir en justice en ce qui concerne les désordres touchant les parties communes et les éléments d'équipement communs susceptibles de résulter de la construction de l'immeuble. Dans ce cas, aux termes de l'article 18, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale à agir en justice, intente l'action et représente le syndicat en justice. Toutefois, l'article 56 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi de 1965 précitée précise que si le syndic a participé à la construction de l'immeuble, directement ou indirectement, tout intéressé, et notamment tout copropriétaire, peut demander au juge la désignation d'un mandataire ad hoc pour agir en justice au nom du syndicat dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties ou aux responsabilités encourues à cette occasion. Cette disposition vise à éviter les possibles conflits d'intérêts, notamment dans le cas où le promoteur qui a fait construire l'immeuble a été désigné syndic, soit par le règlement de copropriété jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, soit ensuite par l'assemblée générale. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de modifier les textes en vigueur en matière de copropriété pour autoriser une action de groupe de la part d'une association de copropriétaires à l'encontre d'un promoteur immobilier.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72858

Rubrique : Justice

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mars 2010, page 2285

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7396