



Loi ALUR et scission des syndicats des copropriétaires en difficulté

publié le **19/05/2014**, vu **6465 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

La loi ALUR promulguée le 24 mars dernier modifie les règles relatives aux copropriétés en difficulté.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR a été promulguée le 24 mars 2014.

Cette loi vient modifier les règles relatives aux copropriétés en difficulté, et elle a notamment pour objet de régler le régime de la gestion des syndicats de copropriétés en difficulté qui ont fait l'objet d'une scission.

La loi du 10 juillet 1965, que la réforme vient modifier, avait pour but d'améliorer la gestion des copropriétés en difficultés en désignant une personne qui regrouperait la plupart des prérogatives de l'assemblée générale, du conseil syndical et du syndic de la copropriété.

La scission était alors soumise à un double vote, d'abord sur le principe de la scission, et ensuite sur les conséquences matérielles, juridiques et financières de la scission.

Toutefois, cette loi ne précisait pas les conditions juridiques, ni les modalités de liquidation du syndicat des copropriétaires en cas de scission amiable ou judiciaire du syndicat initial pour cause de difficultés financières.

La loi ALUR, voulu par l'ex-ministre de l'égalité des territoires et du logement, a pour but à la fois de prévenir en amont les difficultés que peuvent subir les syndicats de copropriétaires, mais aussi de renforcer le pouvoir de l'administrateur provisoire des copropriétés en difficulté en créant un véritable régime de rétablissement personnel pour personne morale avec effacement des dettes.

La réforme opérée par la loi ALUR vise également à répondre à certaines questions que les syndicats et les copropriétaires peuvent se poser lorsque le syndicat est en difficulté financière. Il s'agit ainsi de savoir :

- qui va désigner le liquidateur,
- qui va régler ses honoraires,
- quelle sera ses missions,
- quelle sera la durée de la liquidation.
- quel sera le sort des dettes et créances du syndicat initial.

Selon la loi ALUR, la scission peut être décidée par l'assemblée générale, il s'agit alors de savoir quel statut appliquer à la liquidation du syndicat d'origine. L'article 28 de la loi de 1965, modifié par

la réforme, précise :

« *La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :*

1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit au syndicat issu de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil.

2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférés aux syndicats issus de la division ».

La loi ALUR tente ainsi de résoudre les obstacles auxquels une copropriété en difficulté financière peut avoir à faire face, notamment en aménageant une répartition des dettes et créances du syndicat d'origine, mais aussi en prévoyant la possibilité de faire une scission en volumes. Cette loi encadre également, et de façon stricte, les modalités de la scission judiciaire (article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette réforme législative tente donc d'organiser la résolution des problèmes des copropriétés en difficulté financière en modifiant la procédure de scission, et espérons-le, en l'améliorant.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com