



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 46932

Texte de la question

M. Éric Raoult attire l'attention de Mme la ministre du logement sur la nécessité de développer une plus grande transparence dans les relations entre les syndics de copropriété et les copropriétaires, notamment dans les cas où le copropriétaire majoritaire fait également office de syndic. En effet, dans de nombreuses résidences de notre pays, des offices d'HLM occupent cette double fonction, ce qui engendre des relations parfois compliquées entre ce syndic qui est le copropriétaire majoritaire, et ceux qui ne sont que minoritaires. Afin d'éviter une organisation qui pourrait s'apparenter à une réglementation « juge et parti », il lui demande, en conséquence, dans quelle mesure une plus grande transparence peut être envisagée, et ainsi clarifier les termes de ces relations entre copropriétaires. L'objectif étant, d'améliorer un meilleur équilibre statutaire et d'éviter tous possibles dérives et abus, il lui demande donc son avis sur ce dossier.

Texte de la réponse

Dans les syndicats de copropriétaires issus de la vente de logements HLM à leurs locataires, le principe imposant que l'organisme HLM vendeur soit syndic vise avant tout à garantir les intérêts des nouveaux copropriétaires. En effet, l'organisme HLM vendeur a, en tant qu'ancien propriétaire et gestionnaire unique des immeubles dans lesquels les logements sont vendus, une bonne connaissance de ces immeubles, ainsi que de la situation des anciens locataires devenus copropriétaires. De plus, le fait que l'organisme HLM vendeur devienne syndic dans ces immeubles permet d'assurer une certaine continuité : les nouveaux copropriétaires conservent le même interlocuteur concernant la gestion de l'immeuble. Par ailleurs, le principe selon lequel l'organisme HLM vendeur est syndic du syndicat de copropriétaires nouvellement créé n'est pas absolu. Ainsi, l'organisme HLM peut renoncer à la fonction de syndic ; de plus, les copropriétaires autres que l'organisme HLM, dès lors qu'ils représentent au moins 60 % des voix du syndicat, peuvent décider de recourir à un autre syndic. Lorsque l'organisme HLM est copropriétaire majoritaire, la réduction de ses voix à la somme des voix des autres copropriétaires, prévue par l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ne s'applique pas. Toutefois, les intérêts des copropriétaires minoritaires restent protégés d'une part, par les règles de majorité requises pour certaines décisions (double majorité des copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix du syndicat, voire unanimité de tous les copropriétaires), et d'autre part, par le contrôle du juge sur les éventuels abus de majorité susceptibles de résulter de la situation de copropriétaire majoritaire. Enfin, le fait pour l'organisme HLM vendeur d'être copropriétaire des logements non vendus n'est pas incompatible en soi avec l'exercice de la fonction de syndic. Au contraire, de manière générale, la loi de 1965 précitée reconnaît expressément la possibilité pour un copropriétaire d'être également syndic non professionnel dans le même syndicat de copropriétaires. Dans ces conditions, la transparence dans les relations entre l'organisme HLM, copropriétaire et syndic, et les autres copropriétaires dans les syndicats issus de la vente de logements sociaux paraît suffisamment assurée, et il n'est pas envisagé de modifier la réglementation en la matière.

Données clés

Auteur : [M. Éric Raoult](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46932

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 avril 2009, page 3725

Réponse publiée le : 17 avril 2012, page 3024