



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 15412

Texte de la question

M. Pascal Popelin attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la nécessité de mieux encadrer les relations entre copropriétaires et syndics lorsqu'un copropriétaire majoritaire occupe également la fonction de syndic. Ce cas de figure se retrouve notamment pour ce qui est des résidences d'habitation pour lesquelles le copropriétaire majoritaire est un office HLM. Cette situation, rendue possible par la réglementation en vigueur, est de nature à générer un certain nombre de dysfonctionnements. Elle s'apparente d'une part à un mode de fonctionnement fondé sur un système de « juge et partie » qui n'apporte aucune garantie de transparence et de neutralité lorsqu'il s'agit de prendre des décisions importantes pour l'ensemble de la copropriété et dont l'impact peut être très lourd pour les copropriétaires. Elle instaure ensuite de fait une forme de déséquilibre entre le copropriétaire majoritaire et les quelques copropriétaires minoritaires, dont la voix ne peut que très rarement être entendue et prise en compte. Ce cadre est enfin propice à l'émergence de relations très conflictuelles rendant parfois la vie du voisinage peu sereine. Compte tenu de cette situation de déséquilibre, il souhaiterait avoir connaissance des mesures qui pourraient être envisagées afin de faire évoluer la réglementation dans un sens qui permettrait une meilleure prise en compte de la voix des copropriétaires minoritaires, notamment lorsque la répartition des logements entre un office HLM et des propriétaires particuliers est stabilisée de longue date au sein d'une copropriété.

Texte de la réponse

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis reconnaît expressément la possibilité pour un copropriétaire d'être également syndic non professionnel dans le même syndicat de copropriétaires. Le principe posé par la loi de 1965 revêt un intérêt particulier s'agissant d'organismes HLM ayant vendu des logements à d'anciens locataires. Ainsi, 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, anciens locataires de l'organisme HLM vendeur, 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. Certes, 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. 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 à ce stade de modifier la réglementation en la matière.

Données clés

Auteur : [M. Pascal Popelin](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15412

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [15 janvier 2013](#), page 317

Réponse publiée au JO le : [7 mai 2013](#), page 5016