ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 72420

Texte de la question

M. Michel Terrot appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la nécessaire adaptation sur deux points particuliers de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové aux particularités et contraintes particulières que connaissent les grosses copropriétés. Le premier point concerne l'obligation de compte séparé au nom du syndicat secondaire des copropriétaires, prévue par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'il a été modifié par la loi du 24 mars 2014. Il serait en effet souhaitable, lorsqu'il existe un syndicat principal, que le syndic soit dispensé d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom des syndicats secondaires. Toutefois lors de l'assemblée générale des syndicats secondaires, l'ouverture d'un compte séparé pourrait être décidée à la majorité de l'art 25. Cette mesure permettrait de respecter l'esprit de la loi sans alourdir inutilement la gestion des grosses copropriétés. Le second point concerne la représentation du syndicat secondaire et vote au syndicat principal (article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965). Il serait en effet souhaitable que les décisions relevant de l'art 25 lors des assemblées générales du syndicat principal, lorsqu'il y a une représentation du conseil syndical secondaire, soient traitées comme celles relevant de l'art 24. Ainsi, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporterait délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24, 25 ou 25-1. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser quelles mesures envisage le Gouvernement pour adapter les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 sur ces deux points importants.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les copropriétés constituées de plusieurs bâtiments peuvent décider de constituer un syndicat principal et des syndicats secondaires de copropriétaires par bâtiment. Le syndicat secondaire fonctionne en tout point comme un syndicat principal, de sorte que les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 lui sont applicables dans leur rigueur. Il doit donc être titulaire d'un compte bancaire séparé et peut y déroger aux conditions fixées par la loi : comporter au plus 15 lots et être administré par un syndic professionnel. Dispenser d'office le syndicat secondaire d'ouvrir un compte bancaire séparé porterait atteinte au principe d'individualisation de sa gestion posé par l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 : désormais, l'assemblée générale du syndicat secondaire statuant à la majorité de l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire en vue de représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. En fonction de la majorité requise pour l'adoption de la question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal, le mandat produit ses effets dans les conditions suivantes ; si la question relève de la majorité simple de l'article 24, le mandat emporte délégation de vote de tous les copropriétaires ; si la question relève d'une autre majorité, le président du conseil syndical secondaire ne prend part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision, aux majorités requises par la loi.

La proposition tendant à ce que le mandat accordé au président du conseil syndical secondaire emporte de plein droit la délégation de vote pour les décisions relevant des articles 24, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, ne serait pas conforme à l'objectif d'individualisation des prises de position de chaque copropriétaire dans le cadre d'une gestion contractuelle d'un patrimoine privatif ou commun.

Données clés

Auteur : M. Michel Terrot
Circonscription : Rhône (12e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 72420
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 13 janvier 2015, page 145
Réponse publiée au JO le : 21 mars 2017, page 2422