



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

syndics

Question écrite n° 29750

Texte de la question

M. Lionnel Luca appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur le comportement de quelques syndics professionnels. Certains syndics indéliçats se servent de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article qui vise la délégation du droit de vote par un copropriétaire à un mandataire pouvant cumuler trois délégations ou plus selon des cas expressément prévus, pour abuser de personnes rendues vulnérables par leur âge, leur handicap ou leur absence, ce qui modifie leur compréhension. Non seulement ce comportement est préjudiciable pour les copropriétaires déléguant le droit de vote qui sont sous l'influence des syndics, mais aussi les copropriétaires qui, ne déléguant pas leur droit de vote, ne peuvent faire face à certaines décisions. Il lui demande s'il envisage de remédier à ces comportements inadmissibles par des mesures visant à contrôler les syndics et favoriser ainsi la protection des copropriétaires.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis contient des dispositions précises sur la délégation du droit de vote d'un copropriétaire à un mandataire en assemblée générale. Le copropriétaire peut mandater la personne de son choix, membre ou non de la copropriété, mais en aucun cas ce ne peut être le syndic, son conjoint ou ses préposés. En outre, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total de ses voix et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat, ou, s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire. Un syndic ne peut donc légalement avoir une position dominante dans une assemblée générale. En cas de méconnaissance de ces dispositions, la sanction encourue est la nullité de la délibération. Les principes de l'article 22 sont clairement établis. Si le dispositif s'avérait insuffisant dans certains cas, le Gouvernement serait ouvert à une concertation pour rechercher les solutions appropriées permettant un fonctionnement régulier de la copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Lionnel Luca](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29750

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 décembre 2003, page 9313

Réponse publiée le : 9 mars 2004, page 1843