



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

syndics

Question écrite n° 29959

Texte de la question

M. Philippe Vitel appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la réponse qu'il a apporté à la question écrite n° 8974 relative au comportement abusif de certains syndics parue au JO du 16 décembre 2002. Malgré les éléments constructifs apportés par cette réponse les dérives sont encore nombreuses. Les syndics peuvent encore avoir des positions dominantes dans les assemblées générales de copropriétaires, notamment par l'intermédiaire de personnes âgées vulnérables et fragilisées, de comparses peu scrupuleux et de gérants de bien locatifs complaisants. Par conséquent, il lui demande de bien vouloir préciser les moyens mis en place afin d'en finir avec ces pratiques abusives.

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. Philippe Vitel](#)

Circonscription : Var (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29959

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 9314

Réponse publiée le : 9 mars 2004, page 1843