



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 72872

Texte de la question

M. Jean-Marie Le Guen appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'application de l'article 29 de la loi n° 2006-872, relative à l'engagement national pour le logement. Actuellement, des copropriétés s'interrogent sur les répercussions de cet article à la lecture de l'article 22 de la loi n° 66-557 du 10 juillet 1965, portant sur le statut de la copropriété. En effet, dans le cas où un organisme HLM est majoritaire dans une copropriété issue de la vente de logement sociaux, dans quelle mesure l'article 22 de la loi n° 66-557 s'applique-t-il, lors de l'élection du syndic et des assemblées générales de cette copropriété ? Il lui demande donc un éclaircissement sur l'application de l'article 22 de la loi n° 66-557 au vu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.

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 établit le principe selon lequel en copropriété, « chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part de parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires ». Cette disposition vise, dans les copropriétés où un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes, à éviter les risques d'abus de majorité, en limitant les voix dont il dispose en assemblée générale à la somme des voix des autres copropriétaires. Toutefois, l'article 29 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement (ENL), codifié à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, prévoit une dérogation à ce principe pour les organismes HLM qui ont vendu certains logements locatifs sociaux, mais qui restent copropriétaires pour les logements locatifs qu'ils ont conservés dans l'immeuble. Cette dérogation s'applique pour toute question soumise au vote de l'assemblée générale, y compris la désignation d'un nouveau syndic, lorsque cette question est mise à l'ordre du jour d'une assemblée générale par l'organisme HLM, copropriétaire majoritaire qui souhaite renoncer à cette fonction. En revanche, cette dérogation est sans objet s'il s'agit de procéder à la désignation d'un nouveau syndic à la demande des copropriétaires autres que l'organisme HLM vendeur. En effet, ces derniers ne peuvent demander l'inscription de cette question à l'ordre du jour d'une assemblée générale que lorsqu'ils détiennent au moins 60 % des voix du syndicat, ce qui suppose donc que l'organisme HLM vendeur n'est plus majoritaire. La dérogation à l'article 22 apparaît certes comme une différence de traitement entre copropriétés, selon qu'il s'agit de copropriétés ordinaires ou de copropriétés issues de la vente de logements locatifs sociaux. Elle trouve cependant sa justification dans le fait que les pouvoirs publics, pour encourager la vente de logements locatifs sociaux par les organismes HLM, entendent permettre à ces derniers de conserver leur pouvoir de décision en assemblée générale dans les immeubles soumis au statut de la copropriété suite à la vente de logements locatifs sociaux, et de continuer à gérer un patrimoine qu'ils connaissent. Cette différence de traitement s'explique aussi par la nécessité de faire face à une situation spécifique, la cohabitation, dans un même immeuble, de copropriétaires soumis au régime général et de locataires d'un organisme d'habitations à loyer modéré dont l'organisme HLM peut, ainsi, défendre les intérêts.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Le Guen](#)

Circonscription : Paris (9^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72872

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mars 2010, page 2286

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7396