



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

règles de majorité

Question écrite n° 77328

Texte de la question

M. Gérard Hamel appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le non-respect par certains syndicats de copropriété des dispositions de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoyant que, lors des assemblées générales, « chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes ». En effet, ils organisent parfois des votes avec un nombre de voix correspondant aux tantièmes généraux de charges. Cette pratique a pour effet de contourner les règles fixées par l'article 25 de ladite loi concernant les décisions qui ne peuvent être adoptées qu'à « la majorité des voix de tous les copropriétaires » et non à la majorité des présents et représentés en augmentant d'environ 20 % le nombre de tantièmes retenus. Il le prie donc de bien vouloir lui indiquer quels sont les contrôles qui sont réellement exercés sur le respect de la loi par les syndicats, et de lui faire connaître sa position sur la proposition de mise en oeuvre de la procédure dite de comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité, sur plainte justifiée d'un ou plusieurs copropriétaires, en cas de non-respect des dispositions de l'article 22 de la loi précitée.

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, qui prévoit que « chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes », est d'ordre public. Il ne peut donc y être dérogé. Si, de manière volontaire ou par négligence, le syndic décompte les voix en assemblée générale en fonction des tantièmes de charges au lieu des tantièmes de parties communes, en violation de l'article 22, il engage sa responsabilité civile professionnelle à l'égard du syndicat des copropriétaires, dont il est le mandataire. Cette responsabilité peut être recherchée par le syndicat devant les juridictions judiciaires. Le syndicat peut également obtenir l'indemnisation du préjudice subi en cas d'annulation par le juge judiciaire des décisions prises illégalement par l'assemblée générale, lorsque le caractère illégal des décisions résulte d'une violation par le syndic des règles impératives de computation des voix en assemblée générale prévues par l'article 22. En revanche, la procédure de comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité, qui relève du seul domaine pénal, ne peut être appliquée au syndic pour violation des règles impératives de computation des voix en assemblée générale prévues par l'article 22, car aucun texte ne prévoit que la violation de l'article 22 par le syndic constitue une infraction pénale.

Données clés

Auteur : [M. Gérard Hamel](#)

Circonscription : Eure-et-Loir (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77328

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 avril 2010, page 4632

Réponse publiée le : 6 juillet 2010, page 7657