



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 33159

Texte de la question

M. Pascal Popelin interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur une précision concernant les éléments de réponse publiés au *Journal officiel* le 7 mai 2012, qui lui ont été apportés consécutivement au dépôt d'une question portant sur les conditions d'encadrement des relations entre copropriétaires et syndics, en particulier lorsqu'un copropriétaire majoritaire occupe également les fonctions de syndic. Cette question, publiée au *Journal officiel* le 15 janvier 2013, concernait plus singulièrement le cas des organismes HLM ayant procédé à la revente d'une partie de leurs logements à leurs locataires et continuant à occuper la fonction de syndic. Les éléments de réponse du 7 mai 2013 précisent que « le principe imposant que l'organisme HLM vendeur soit syndic vise à garantir les intérêts des nouveaux copropriétaires [...] et permet d'assurer une certaine continuité ». Ce principe peut en effet s'entendre dans les premiers mois, voire les premières années suivant la vente des logements aux locataires, afin de garantir une certaine forme de stabilité s'agissant de la gestion du syndic et de la défense des intérêts des nouveaux copropriétaires. Le fait qu'il continue à s'appliquer parfois pendant plusieurs décennies après l'opération de revente soulève toutefois un certain nombre de questionnements sur la légitimité de l'organisme HLM à occuper les fonctions de syndic dans la durée, sur sa capacité à représenter au mieux les intérêts des copropriétaires, ainsi que sur les difficultés pour les copropriétaires minoritaires à être pleinement intégrés aux décisions importantes prises pour l'ensemble de la copropriété. Sa question initiale portant plus particulièrement sur ces cas de figure, qui seraient relativement récurrents selon les informations portées à sa connaissance, il souhaiterait savoir si des évolutions de nature à renforcer les droits des copropriétaires minoritaires dans le cadre de ces configurations bien spécifiques, pourraient être mises à l'étude.

Texte de la réponse

Dans l'hypothèse où l'organisme HLM continue d'occuper les fonctions de syndic plusieurs années après les opérations de revente, les intérêts des copropriétaires minoritaires restent toujours protégés d'une part, par les règles de majorité requises pour certaines décisions importantes (double majorité des copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix du syndicat, voire unanimité de tous les copropriétaires), et d'autre part, par le contrôle du juge sur les éventuels abus de majorité susceptibles de résulter de la situation de copropriétaire majoritaire. Dans ces conditions, la transparence dans les relations entre l'organisme HLM, copropriétaire et syndic, et les autres copropriétaires dans les syndicats issus de la vente de logements sociaux paraît suffisamment assurée, et il n'est pas envisagé à ce stade de modifier la réglementation en la matière.

Données clés

Auteur : [M. Pascal Popelin](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33159

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [23 juillet 2013](#), page 7682

Réponse publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2393