



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 35797

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le rapport de la Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, en conclusion des travaux de la Mission d'évaluation et de contrôle (MEC) sur « l'optimisation des aides à la construction de logements sociaux en fonction des besoins » et présenté par MM. Caresche et Piron, députés, le 18 juillet 2013. Des propositions ont été formulées dans ce rapport. Aussi, souhaite-t-elle connaître l'intention du Gouvernement sur la proposition de réfléchir à tout ce qui permettrait une meilleure gestion des copropriétés, notamment quand il existe une mixité entre logements sociaux et propriétaires occupants, afin de « rassurer » les collectivités locales sur les ventes HLM.

Texte de la réponse

En cas de vente de logements HLM par les organismes HLM à leurs locataires, l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation fixe le principe selon lequel les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement. Ce principe vise avant tout à garantir les intérêts des nouveaux copropriétaires. En effet, l'organisme HLM vendeur a, en tant qu'ancien propriétaire et gestionnaire unique des immeubles dans lesquels les logements sont vendus, une bonne connaissance de ces immeubles, ainsi que de la situation des anciens locataires devenus copropriétaires. De plus, le fait que l'organisme HLM vendeur devienne syndic dans ces immeubles permet d'assurer une certaine continuité : les nouveaux copropriétaires, anciens locataires de l'organisme HLM vendeur, conservent le même interlocuteur concernant la gestion de l'immeuble. Toutefois ce principe n'est pas absolu. Ainsi, l'organisme HLM peut renoncer à la fonction de syndic ; de plus, les copropriétaires autres que l'organisme HLM, dès lors qu'ils représentent au moins 60 % des voix du syndicat, peuvent décider de recourir à un autre syndic. Certes, en application de l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque l'organisme HLM est copropriétaire majoritaire, la réduction de ses voix à la somme des voix des autres copropriétaires, prévue par l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ne s'applique pas. Toutefois, les intérêts des copropriétaires minoritaires restent protégés d'une part, par les règles de majorité requises pour certaines décisions (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. L'ensemble de ces dispositions permet aux organismes HLM d'assurer une bonne gestion des copropriétés quand il existe une mixité entre logements sociaux et propriétaires occupants et est de nature à rassurer les collectivités territoriales sur les ventes de logements d'organismes sociaux à leurs locataires. Le développement d'une « filière de gestion des copropriétés sociales » évoqué dans le rapport de la mission d'évaluation et de contrôle mentionné par le parlementaire relève davantage de la responsabilité des opérateurs du parc social et

ne saurait être imposé par la voie législative ou réglementaire.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Louwagie](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35797

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 août 2013](#), page 8596

Réponse publiée au JO le : [20 mai 2014](#), page 4104