

16ème législature

Question N° : 443	De M. Cyrille Isaac-Sibille (Démocrate (MoDem et Indépendants) - Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Justice
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >Comptabilisation des voix des mandataires des syndicats secondaires	Analyse > Comptabilisation des voix des mandataires des syndicats secondaires.
Question publiée au JO le : 02/08/2022 Réponse publiée au JO le : 28/02/2023 page : 1981 Date de changement d'attribution : 20/09/2022		

Texte de la question

M. Cyrille Isaac-Sibille interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur l'interprétation d'une disposition de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Selon l'alinéa 2 du Ico de l'article 22 de cette loi, « pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal [...], le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi ». Le syndicat principal d'une copropriété est donc composé de mandataires élus par les syndicats secondaires. Ceux-ci sont chargés de voter les décisions lors des assemblées générales du syndicat principal. En vertu de la disposition susmentionnée, le mandataire d'un syndicat secondaire ne peut prendre part au vote lors d'une assemblée générale du syndicat principal que si les membres du syndicat secondaire duquel il émane se sont, en amont, prononcés sur cette décision. La difficulté d'interprétation de la disposition repose sur la manière dont sont comptabilisées les voix de chaque mandataire pour la résolution concernée. Il souhaiterait savoir si l'interprétation de cette disposition implique que lors d'une assemblée générale du syndicat principal chaque voix ou tantième du syndicat secondaire, représenté par le mandataire, doit être comptabilisée ou si seul le résultat global émanant de la décision du syndicat secondaire compte.

Texte de la réponse

Aux termes du premier alinéa de l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, lorsqu'un immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes, peuvent se réunir en assemblée spéciale et décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ainsi réunis, la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire. Ce syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments ou entités homogènes. Le syndicat initial, devenu syndicat principal, reste par principe constitué de l'ensemble des copropriétaires. Il continue à administrer directement les parties communes à l'ensemble des bâtiments, ainsi que les autres espaces qui ne sont pas constitués en syndicats secondaires. Ce type d'organisation est fréquent dans les grands ensembles immobiliers. Or ce type de structures est souvent marqué par un absentéisme important des copropriétaires en assemblée générale, qui peut paralyser la prise de décision. Pour remédier à cette situation et assouplir la gestion de ces

immeubles, la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a permis une délégation de vote collective au président du conseil syndical du syndicat secondaire, pour qu'il puisse voter au nom de l'ensemble des copropriétaires de ce syndicat secondaire sur les questions de gestion courante posée en assemblée générale du syndicat principal. L'étude d'impact accompagnant le projet de loi précisait que les décisions les plus graves nécessiteraient en revanche un mandat explicite des copropriétaires, voté à la même majorité que la décision à prendre, par l'assemblée générale du syndicat secondaire. Aux termes du II de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi créé, les copropriétaires d'un syndicat secondaire ont donc désormais la possibilité de donner mandat, pour une durée d'un an, au président du conseil syndical secondaire aux fins de les représenter à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat principal. Si la question relève de la majorité simple des copropriétaires présents, représentés ou votants par correspondance, le mandat emporte délégation de vote de tous les copropriétaires du syndicat secondaire par l'effet de la loi. Il s'agit alors d'une dérogation expresse au I de l'article 22 précité, qui conduit le président du conseil syndical à engager l'ensemble des copropriétaires du syndicat secondaire. En revanche, si la question relève d'une autre majorité, la loi ne confère pas au président du conseil syndical une telle délégation de principe. Il ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération préalable de l'assemblée générale du syndicat secondaire, se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la loi. Dans cette seconde hypothèse et comme pour tout mandat de vote en copropriété, le sens du vote de chaque copropriétaire représenté doit être comptabilisé. L'objectif affiché par la mesure est de préserver la capacité de chacun à former des recours contre les décisions de l'assemblée générale du syndicat principal (étude d'impact précitée).