



Syndic et Copropriétaire ?

Par **Aelo**, le **23/02/2022** à **15:29**

Bonjour,

Un syndic de copropriété d'une résidence peut-il être copropriétaire dans la résidence ?

Exemple :

Un organisme gère une copropriété de 40 appartements dont la moitié 20 sont locataires de ce même organisme propriétaire (ou sa maison mère) de ces 20 appartements alors que les 20 autres appartements sont la propriétés de particuliers.

Donc cet organisme possède (ou sa maison mère) 50% des droits de vote. En plus, 2 des appartements sensés être propriétés ne sont pas vendus et donc propriétés de l'organisme qui se retourne ainsi avec 60% des droits de vote lors des AG.

Il peut donc faire ce qu'il veut selon ses intérêts ou ceux de sa maison mère.

Merci pour toute réponse.

Par **youris**, le **23/02/2022** à **16:45**

Bonjour,

un syndic de copropriété peut-être un copropriétaire, c'est souvent le cas d'un syndic non professionnel qui est un copropriétaire.

lorsqu'un copropriétaire possède plus de 50% des tantièmes, l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965 alinéa 2 indique « *lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires* ».

donc même si l'organisme possède 60% des tantièmes, ils sont réduits pour être égaux avec la totalité des tantièmes des autres copropriétaires.

ainsi si un copropriétaire détient 600 millièmes des parties communes sur un total de 1000, alors il convient de ramener ses tantièmes à 400, somme du total des voix de tous les autres copropriétaires.

mais il ne faut mélanger maison mère et filiale.

mais l'article 22 ne s'applique pas aux propriétaires organismes sociaux.

salutations

Par **Aelo**, le **23/02/2022** à **17:23**

Merci pour votre réponse.

Effectivement, le Syndic de la copropriété est une filiale d'un organisme social. Et l'organisme sociale est copropriétaire à 60%.

Je me posait la question surle conflit d'interêt, car dans ce cas les copropriétaires particuliers le semblent lésés quand à leur pouvoir de décider de la vie de la copropriété.

Vous dites que l'article 22 ne s'applique pas aux propriétaires organismes sociaux.

Cela veut il dire que les particuliers copropriétaires doivent se résigner à ce que décide l'organisme social ?

Merci encore.

Par **youris**, le **23/02/2022** à **18:18**

tout à fait,

c'est ce qu'indique cette réponse ministérielle :

[non application de l'article 22 aux organismes de logements sociaux](#)