



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## règles de majorité

Question écrite n° 115259

### Texte de la question

M. Bernard Brochand attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la protection des biens et des personnes dans les copropriétés privées. Il est mentionné à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et modifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (art. 91, 1°) que : les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ne sont adoptés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Certes, cette règle vise un objectif louable, celui de ne pas porter atteinte, au travers des règles techniques de majorité, à l'équilibre entre l'intérêt de la collectivité que représente le syndicat des copropriétaires et le droit individuel de propriété des copropriétaires sur leur lot. Pour autant, aujourd'hui de nombreuses difficultés d'application subsistent et il est par exemple quasiment impossible de réunir l'effectif total des copropriétaires, notamment dans les copropriétés où il y a de nombreuses résidences secondaires, ce qui engendre trop souvent une paralysie préjudiciable à l'ensemble des copropriétaires. Il souhaiterait donc connaître son avis sur ce point.

### Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice fait connaître à l'honorable parlementaire que l'article 25 n) de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les décisions concernant les travaux à effectuer sur les parties communes, en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens, sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Néanmoins, l'article 25-1 de cette loi prévoit que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (article 24) en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à cette même majorité de l'article 24. Par ailleurs, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. L'ensemble de ces dispositions a pour objectif de faciliter la prise de décision dans les copropriétés, quand bien même il s'agirait de résidences secondaires.

### Données clés

**Auteur :** [M. Bernard Brochand](#)

**Circonscription :** Alpes-Maritimes (8<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 115259

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** justice

**Ministère attributaire :** justice

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 2 janvier 2007, page 50

**Réponse publiée le** : 6 mars 2007, page 2483