



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règles de majorité

Question écrite n° 40577

Texte de la question

Mme Michèle Tabarot souhaite attirer l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés liées aux règles de majorité contraignantes pour l'adoption de décisions à l'occasion des assemblées générales de copropriété. En effet, la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose pour les décisions régissant la vie de la copropriété, en particulier la modification du règlement la régissant, une majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Cette règle, bien que visant un objectif louable, pose concrètement de nombreux problèmes lorsque les assemblées générales ne réunissent pas les effectifs suffisants, empêchant l'adoption de décisions importantes. Cela provoque une paralysie préjudiciable à de nombreux copropriétaires. Elle aimerait donc savoir si une évolution de la législation est à l'étude afin de remédier aux difficultés que connaissent de nombreux syndicats de copropriété.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire qu'il n'est pas envisagé de modifier les règles de majorité relatives aux décisions prises par les assemblées générales de copropriétaires pour deux raisons essentielles. La première tient au fait que lesdites règles ont d'ores et déjà été assouplies par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dans le sens d'un abaissement du nombre de voix nécessaires à la prise de décision. La seconde est justifiée par la nécessité 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 qui nécessite pour les décisions qui y portent atteinte de manière substantielle soit une majorité qualifiée soit l'unanimité. De nouveaux assouplissements ne manqueraient pas de mettre fin à cet équilibre au détriment du droit de propriété individuel des copropriétaires. S'agissant du règlement de copropriété qui est la charte de base de la copropriété, dont l'agencement a pu déterminer les copropriétaires à acquérir leurs lots, le législateur a soumis à des conditions particulièrement strictes sa modification. Ne sont autorisées, à la double majorité de l'article 26, que les modifications concernant la jouissance et l'administration des parties communes. Au contraire l'assemblée ne peut à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement. Compte tenu de l'importance de ces décisions eu égard au droit de propriété des copropriétaires, il n'est pas davantage envisagé de les modifier.

Données clés

Auteur : [Mme Michèle Tabarot](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40577

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 1er juin 2004, page 3958

Réponse publiée le : 21 décembre 2004, page 10279