



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

parties communes

Question écrite n° 245

Texte de la question

Certaines résidences importantes par leur taille accueillent des équipements publics qui profitent aussi bien aux résidents de la copropriété qu'à des usagers extérieurs. Il apparaît aujourd'hui que l'entretien des voies d'accès et des parties communes est financé par les seuls copropriétaires. Les résidents de ces grands ensembles ressentent ainsi une légitime injustice et, dans ce contexte, M. Dino Cinieri demande à Mme la ministre du logement et de la ville de bien vouloir lui faire connaître les propositions qu'elle pourrait être amenée à formuler au regard de l'action de son ministère.

Texte de la réponse

L'ensemble des parties communes d'une copropriété constitue la propriété privée indivise de l'ensemble des copropriétaires. La destination et les modalités de jouissance des parties communes sont organisées par le règlement de copropriété. Lorsque les modalités de jouissance des parties communes ne conviennent plus à l'ensemble des copropriétaires, notamment des voies de circulation ouvertes au public, le syndicat des copropriétaires a la possibilité de décider de modifier son règlement de copropriété. L'entretien des parties communes, notamment dans les grandes copropriétés, peut s'avérer être un poste très important de dépenses. Ces charges ne sont pas toujours équitablement réparties aux yeux des copropriétaires. Dans ce cas, les articles 27 et 28 de la loi du 10 juillet 1965 permettent au syndicat, lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, de voter la création de syndicats secondaires ou, lorsque la division du sol est en outre possible, de décider de scinder la copropriété en plusieurs structures indépendantes. Enfin, dans un souci de simple diminution du montant des charges de la copropriété, le syndicat a la possibilité de voter la cession de certaines parties communes, dès lors qu'elle aura trouvé un candidat acquéreur. Dans ce cas, l'article 16 alinéa 1er dispose que les actes d'aliénation sont « valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef », pour le compte de la collectivité des copropriétaires et signés par le syndic. En vertu de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, la cession de parties communes se vote à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix si elle ne porte pas atteinte aux conditions de jouissance des parties privatives et n'est pas contraire à la destination de l'immeuble ; dans le cas contraire, la cession se vote à l'unanimité. Dans la pratique, certaines communes, constatant l'intérêt du maintien de l'utilisation de voies de circulation par d'autres personnes que les seuls occupants, acceptent d'acquérir les parties communes et éléments d'équipements communs concernés. Enfin, en application de l'article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965, par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville.

Données clés

Auteur : [M. Dino Cinieri](#)

Circonscription : Loire (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 245

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 10 juillet 2007, page 4829

Réponse publiée le : 21 août 2007, page 5332