



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 26851

Texte de la question

M. Alain Rousset attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville concernant le caractère parfois bloquant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, dans son article 26, la loi énonce qu'il est nécessaire de réunir une majorité qui est décomptée par rapport à l'ensemble des membres du syndicat et non pas seulement par rapport à ceux présents ou représentés. Cette majorité doit atteindre les deux tiers suite à la loi du 31 décembre 1985. Pour autant, dans le cas de grandes copropriétés, cette majorité peut rapidement devenir un obstacle infranchissable pour des propriétaires souhaitant céder un terrain afin de financer, par exemple, l'entretien des parties communes. Il soulève le fait que cette incapacité n'est pas la résultante d'un conflit d'intérêt, mais du désintéressement de propriétaires qui louent très souvent leurs habitations, sans forcément prendre ou avoir le temps de s'intéresser au devenir de la copropriété. S'il faut conserver cette majorité et assurer que l'information soit disséminée au mieux, il lui demande néanmoins s'il ne serait pas possible de mettre en place un système assurant que l'intérêt général de la copropriété ne pâtit pas du désintérêt de certains copropriétaires.

Texte de la réponse

L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit effectivement que certaines décisions ne peuvent être adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires que par un vote de la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix. Toutefois, il importe de préciser que les décisions concernées par cette majorité de l'article 26 sont limitativement énumérées car très importantes au regard des règles de fonctionnement de la copropriété. Ces décisions concernent les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que les actes de disposition sur les parties communes ou sur leurs droits accessoires, résultant d'obligations légales ou réglementaires, l'établissement ou la modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration autres que ceux relevant expressément de l'article 25 de la loi, la demande d'individualisation des contrats de fournitures d'eau, les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. De plus, pour répondre à des situations de blocage dues à l'absentéisme systématique de certains copropriétaires, et afin de faciliter la prise de décisions concourant à valoriser le patrimoine commun des copropriétaires, le législateur a prévu que, lorsque des travaux d'amélioration, bien que rejetés, ont été accueillis favorablement par la moitié des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires seulement présents ou représentés (et non plus les deux tiers des voix du syndicat), alors, une nouvelle assemblée doit être convoquée en vue de ratifier lesdits travaux. La résolution sera adoptée dès lors qu'elle aura été votée par la moitié des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. C'est pourquoi, compte tenu du fait que cette double majorité de l'article 26 ne concerne qu'un nombre limité de décisions et qu'il existe la possibilité de réunir pour des travaux d'amélioration une deuxième assemblée, lorsque cette majorité n'a pu être obtenue en première assemblée, une modification des dispositions législatives sur ce point particulier n'est actuellement pas envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Alain Rousset](#)

Circonscription : Gironde (7^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26851

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 juillet 2008, page 5827

Réponse publiée le : 14 octobre 2008, page 8851