



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 32353

Texte de la question

M. Jean-Yves Besselat attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'absentéisme au sein des assemblées de copropriétaires. La loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a apporté, aux copropriétaires comme au syndic, de nombreuses modifications en matière de copropriété ; cependant, en matière de quorum, il subsiste un vide juridique. En effet, l'absence parfois répétée des copropriétaires aux assemblées entraîne des retards, dans les décisions d'engagement de travaux, notamment. C'est pourquoi il souhaite savoir si des améliorations législatives sont prévues.

Texte de la réponse

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne prévoit pas de quorum pour la validité même d'une assemblée générale, mais seulement des règles de majorité, qui sont fonction de la nature des décisions à prendre. Ainsi, même en cas d'absentéisme important des copropriétaires, l'assemblée générale peut donc être valablement réunie quel que soit le nombre de copropriétaires présents et représentés, et prendre au moins les décisions courantes nécessaires au bon fonctionnement quotidien du syndicat des copropriétaires à la majorité de l'article 24, c'est-à-dire la majorité simple des voix exprimées des seuls copropriétaires présents et représentés. Si les règles de majorité plus importantes prévues aux articles 25 et 26 peuvent parfois conduire à des situations de blocage en cas d'absentéisme important des copropriétaires, la loi prévoit déjà des dispositions de nature à faciliter la prise de décision en assemblée générale qui permettent, sous certaines conditions, un second vote selon des règles de majorité plus souple. Ainsi, aux termes de l'article 25-1, lorsqu'une décision devant être votée à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires, n'a pas obtenu cette majorité, mais qu'elle a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut immédiatement procéder à un second vote, à la majorité de l'article 24. Lorsque la décision 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 sur la même décision à la majorité de l'article 24. De plus, pour les travaux d'amélioration devant être votés à la double majorité de l'article 26, à savoir la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix du syndicat, le dernier alinéa de l'article 26 prévoit que lorsque la décision, bien que non adoptée selon la majorité requise, a recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés (et non plus les deux tiers des voix du syndicat), une nouvelle assemblée peut être convoquée pour statuer sur la même décision à cette dernière majorité. L'ensemble de ces dispositions permettant, dans la plupart des situations, de répondre aux éventuels blocages qui peuvent résulter de l'absentéisme au sein des assemblées générales de copropriétaires, il n'est pas envisagé de modifier la législation actuelle.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Yves Besselat](#)

Circonscription : Seine-Maritime (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32353

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 14 octobre 2008, page 8748

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7367