



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

fonctionnement

Question écrite n° 84110

Texte de la question

M. Pascal Popelin attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les modalités de vote lors des assemblées générales de copropriété. La loi ALUR a assoupli les règles de majorité, afin de faciliter la prise de décision. Toutefois elles peuvent encore demeurer un obstacle. Ainsi, dans la circonscription dont il est l'élu, la copropriété d'un immeuble envisage de louer l'appartement de fonction du gardien, qui a décidé de le quitter pour résider dans un logement récemment acquis. Cette décision doit être avalisée par l'assemblée générale à l'unanimité selon l'article 26 de la loi du 24 mars 2014. Il s'agit là d'un vote toujours difficile. Cette disposition peut, en outre, conduire à laisser vacant des appartements alors même qu'ils pourraient être remis sur le marché et bénéficier à des demandeurs. Dans ce contexte, il lui demande si le Gouvernement estime pertinent d'assouplir ce système de vote.

Texte de la réponse

Les décisions d'assemblée générale de copropriété relatives à la loge du gardien peuvent porter sur des aspects différents et relever en conséquence de majorités différentes. Conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les décisions de suppression du poste de gardien d'immeuble en copropriété et de cession de la propriété du logement affecté à ce gardien doivent être prises à l'unanimité lorsque cette suppression et cette aliénation constituent une atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives résultant du règlement de copropriété ou lorsqu'elles portent atteinte à la destination de l'immeuble. En dehors de ce cas de figure, la suppression du poste de gardien d'immeuble ou la cession de la propriété du logement affecté à ce gardien doivent être prises à la majorité prévue au 1er alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, soit à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix des copropriétaires. En revanche, lorsque la décision ne concerne que la mise en location du logement qui était mis à disposition du gardien, s'agissant d'un acte d'administration des parties communes, la majorité requise pour le vote en assemblée générale est celle prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Données clés

Auteur : [M. Pascal Popelin](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84110

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [7 juillet 2015](#), page 5144

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2783