



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Vente d'un bien indivis dans une copropriété

Question écrite n° 14377

Texte de la question

M. Jean-Noël Barrot attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement sur la vente d'une loge de gardien dans une copropriété. L'article 26 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis précise qu'« elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble », ainsi l'unanimité des voix est nécessaire pour décider de la vente d'une loge de gardien. Il souhaiterait donc connaître les recours possibles pour les copropriétaires en cas de blocage d'une telle vente.

Texte de la réponse

Dans les immeubles régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les décisions sont votées par le syndicat des copropriétaires réuni en assemblée générale. En fonction de leur importance, les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale sont votées à une majorité plus ou moins contraignante. Ainsi, l'aliénation du logement affecté à un gardien et appartenant au syndicat des copropriétaires requiert en principe la double majorité de l'article 26, soit la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix. Toutefois, dans le cas où l'aliénation du logement affecté au gardien porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives tel que prévu par le règlement de copropriété, l'article 26 précité exige un vote à l'unanimité des copropriétaires. Le Gouvernement est conscient que la prise de décision par le syndicat des copropriétaires, et plus largement le statut de la copropriété, pose certaines difficultés d'application, dont certaines peuvent justifier de clarifier, d'adapter, voire de moderniser le cadre applicable. C'est d'ailleurs dans cette perspective que l'article 215 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a autorisé le Gouvernement à prendre par ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi qui permettront, notamment, d'améliorer la gestion des immeubles en copropriété. Cette réforme, pour laquelle une réflexion est actuellement en cours sous le pilotage du ministère de la justice, pourrait à terme permettre de faire évoluer les règles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires. À cette occasion, la difficulté soulevée pourra faire l'objet d'un examen attentif pour permettre, le cas échéant, une évolution de la réglementation applicable.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Noël Barrot](#)

Circonscription : Yvelines (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14377

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 novembre 2018](#), page 10435

Réponse publiée au JO le : [2 juillet 2019](#), page 6224