



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Évolution du droit de la copropriété

Question écrite n° 10073

Texte de la question

Mme Maud Gatel interroge M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'évolution du droit de la copropriété face au frein qu'il peut représenter pour la mise en œuvre des nécessaires travaux de rénovation. Alors que 31 % des logements parisiens sont classés F ou G et qu'il est nécessaire pour les propriétaires d'engager des travaux, souvent communs à l'ensemble de la copropriété (rénovation de la toiture, ravalements...) afin de respecter le calendrier mis en place par la loi dite « climat et résilience », il est aujourd'hui très long d'obtenir l'aval de la copropriété. Gouvernance complexe et lourdeur des procédures : face aux réglementations de mises aux normes, aux coûts liés à la hausse des prix, il est impératif de faciliter les décisions nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien des copropriétés. Elle souhaite connaître les évolutions réglementaires et législatives à envisager pour simplifier les procédures.

Texte de la réponse

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit des seuils de majorité, applicables en fonction de l'importance de la décision et qui se graduent de la majorité simple (art. 24), c'est-à-dire la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés, jusqu'à l'unanimité. Entre ces deux majorités, les décisions peuvent être prises à la majorité dite absolue, c'est-à-dire la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires composant le syndicat (art. 25), ou à la double majorité (art. 26), c'est-à-dire la majorité en nombre de tous les copropriétaires, représentant les 2/3 des voix (tantièmes). Les travaux de rénovation énergétique relèvent de la majorité de l'article 25. Toutefois, grâce à la règle de la passerelle instituée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite loi SRU à l'article 25-1, généralisée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, lesdits travaux peuvent être adoptés dans le cadre d'un second vote, à la majorité simple, dès lors qu'il aura été recueilli, lors du premier vote, au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires. Par le mécanisme de la passerelle, le législateur a entendu faciliter la prise de décisions en assemblée générale, sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété des copropriétaires sur leurs parties communes, dont le droit de vote constitue un attribut. Conscient de la difficulté qui peut demeurer dans de nombreux cas et de la complexité des situations parfois rencontrées en copropriété, le Gouvernement réfléchit à de nouveaux outils permettant de faciliter les travaux de rénovation énergétique au sein des copropriétés.

Données clés

Auteur : [Mme Maud Gatel](#)

Circonscription : Paris (11^e circonscription) - Démocrate (MoDem et Indépendants)

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10073

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 juillet 2023](#), page 6717

Réponse publiée au JO le : [24 octobre 2023](#), page 9460