



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règles de majorité

Question écrite n° 846

Texte de la question

M. Philippe Rouault appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la règle de la double majorité pour le vote des travaux d'amélioration lors des assemblées générales de copropriété. De nombreux copropriétaires déplorent qu'il soit très difficile, en raison d'un abstentionnisme marqué, d'obtenir les 66 % de voix nécessaires. Ceci est particulièrement grave lorsque ces travaux sont liés à des problèmes de sécurité. Il lui demande s'il entend assouplir la règle existante afin de mettre fin à ces inquiétudes.

Texte de la réponse

En vertu de l'article 30 de la loi n° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'assemblée générale décide, pour répondre entre autres à des problèmes de sécurité, selon la règle de la double majorité prévue à l'article 26 de cette même loi, c'est-à-dire un vote à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, toute amélioration telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux et fixe à la même majorité la répartition du coût des travaux envisagés. Cette exigence de majorité forte a été souhaitée par le législateur car des éléments essentiels de la copropriété sont en cause. On retrouve d'ailleurs cette exigence dans l'article 26-1 de la même loi, lequel vise les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble (interphones, digicodes...). Cet article est une dérogation à l'article 26 qui interdit, à quelque majorité que ce soit, d'imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. La règle de la double majorité constitue donc déjà, de ce point de vue, un assouplissement du régime juridique applicable. De plus, le dernier alinéa de l'article 26 permet, dans certaines conditions, à une deuxième assemblée générale de décider des travaux d'amélioration à une majorité réduite. Enfin, si les travaux à réaliser résultent d'obligations législatives ou réglementaires, ce qui peut être le cas de dispositifs de sécurité, leurs modalités de réalisation et d'exécution sont décidées à la majorité simple des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 e de la même loi. Il n'apparaît donc pas justifié de modifier sur ce sujet la loi fixant le statut de la copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Rouault](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 846

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 juillet 2002, page 2687

Réponse publiée le : 25 novembre 2002, page 4458