



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 30958

Texte de la question

M. Éric Ciotti attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés rencontrées par de nombreux copropriétaires concernant la réglementation de l'accès aux immeubles en copropriété actuellement en vigueur. En effet, deux dispositions contradictoires et difficilement compréhensibles régissent l'ouverture et la fermeture des copropriétés. Ces dispositions, issues de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par loi ENL du 13 juillet 2006 et par la loi sur la prévention de la délinquance de janvier 2007, sont désormais réparties dans deux articles, à savoir l'article 25, point n, et l'article 26, point e. Il apparaît que l'ensemble des responsables de copropriété, membre de la commission relative à la copropriété, ont eu des difficultés à comprendre ces textes et leur articulation. En effet, l'association des responsables de copropriété, membre de la commission relative à la copropriété ayant saisi cette commission aux fins d'interprétation, n'a dans un premier temps pu obtenir de réponse de cette commission qui avoue elle-même la perplexité dans laquelle la plonge ce texte. Cette commission a finalement émis une recommandation le 1er juillet dernier éclaircissant quelques obscurités du texte. Cependant, les difficultés perdurent concernant l'application pratique de ces dispositions. En effet, la majorité requise pour statuer sur les modalités d'ouverture prévue à l'article 26 de la loi de 1965 est bien souvent impossible à atteindre. Par ailleurs, si l'assemblée générale souhaite permettre un accès libre durant une certaine période, elle doit voter les modalités d'ouverture à chaque assemblée générale et, à défaut, la décision d'ouverture votée à la dernière assemblée deviendrait caduque. Cette obligation pose des difficultés aux copropriétaires qui sont obligés de faire revoter à chaque assemblée des plages d'ouverture à une double majorité. Il semblerait plus logique de laisser la décision s'appliquer pour une durée indéterminée jusqu'à décision contraire de l'Assemblée générale. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer s'il est possible d'envisager une réforme de ces dispositions afin de rendre la loi plus lisible et plus souple et ainsi faciliter la vie des nombreux copropriétaires en attente sur ce sujet.

Texte de la réponse

Depuis la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, un nouvel alinéa e a été inséré à l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ainsi rédigé : Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant « e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ». Cela signifie : que l'assemblée générale des copropriétaires ne délibère sur les modalités d'ouverture de l'immeuble que si ce dernier est pourvu d'un dispositif permettant une fermeture totale de l'immeuble ; que les décisions visées à l'article 26 e portent exclusivement sur les modalités d'accès aux immeubles ; que si l'immeuble est pourvu d'un dispositif permettant sa fermeture totale, le principe est qu'en dehors d'une décision d'ouverture, les accès doivent être totalement fermés ; que ces décisions d'ouverture ne sont toutefois valables que jusqu'à l'assemblée générale suivante et, dès lors, elles doivent être confirmées ou modifiées à chaque assemblée générale des copropriétaires ; qu'en l'absence de décision sur les modalités d'ouverture lors d'une assemblée

générale, s'applique la règle de la fermeture ; que l'assemblée générale décide des conditions d'ouverture des portes d'accès aux immeubles non seulement pour rendre la fermeture totale compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété, mais plus généralement, toutes les fois qu'elle l'estime nécessaire ; que la décision d'ouverture ne peut être votée qu'à la majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires, sans recours à une majorité inférieure. Dès lors, la situation normale est désormais la fermeture des accès à l'immeuble, puisqu'il faut recourir à la majorité qualifiée pour décider de leur ouverture, ouverture valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante. Lors de cette assemblée, il sera décidé ou non de reconduire la décision précédente. À défaut, elle deviendra automatiquement caduque. Toutefois, en cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété, cette disposition concernant en fait les activités professionnelles. Une modification de ces dispositions législatives issues de la loi du 5 mars 2007 précitée n'est actuellement pas envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Éric Ciotti](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30958

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 septembre 2008, page 8125

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6690