



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 39456

Texte de la question

M. Pierre-Christophe Baguet attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'absentéisme au sein des assemblées de copropriétaires. Si la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 est venue apporter diverses modifications en matière de copropriété tant au regard des obligations des copropriétaires que de celles du syndic, il demeure un vide juridique en matière de quorum. Ainsi, l'absence répétée de copropriétaires au sein d'une assemblée peut avoir pour conséquence des retards dans les décisions d'engagement de travaux. Aussi, il lui demande s'il est prévu une amélioration législative en la matière.

Texte de la réponse

Les travaux d'entretien courant peuvent être votés à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, c'est-à-dire à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. Il en est de même pour les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels. Les travaux plus importants et affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble sont votés à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration sont votés à la majorité de l'article 26, en l'occurrence à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix. Pour répondre à des situations de blocage dues à l'absentéisme systématique de certains copropriétaires et afin de faciliter la prise de décisions, le législateur a prévu que, lorsque des travaux devant être votés à la majorité de l'article 25, bien que non adoptés selon la majorité requise, ont été accueillis favorablement par le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. Pour les travaux devant être votés à la majorité de l'article 26, lorsque ces derniers, bien que non adoptés selon la majorité requise, ont été accueillis favorablement par la moitié des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés (et non plus les deux tiers des voix du syndicat), une nouvelle assemblée doit être convoquée en vue de ratifier lesdits travaux. L'ensemble de ces dispositions permettant de répondre à la question de l'absentéisme au sein des assemblées de copropriétaires, il n'est pas envisagé de revoir la réglementation actuelle.

Données clés

Auteur : [M. Pierre-Christophe Baguet](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39456

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 janvier 2009, page 202

Réponse publiée le : 5 mai 2009, page 4370