ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Champ d'application des règles de majorité en assemblée générale de copropriété

Question écrite n° 9815

Texte de la question

M. Philippe Lottiaux appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur le champ d'application des règles d'adoption des décisions en assemblée générale des copropriétaires à la suite de l'ordonnance du 30 octobre 2019. Celle-ci visait, à raison, à faciliter la prise de décision en assemblée générale et a donc modifié la rédaction des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965. Initialement, lorsqu'une assemblée générale ne parvenait pas à obtenir la majorité de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée devait se tenir et statuer à la majorité des voix exprimées. Afin d'éviter la tenue d'une nouvelle assemblée, la loi « SRU » du 13 décembre 2000 a donc donné la faculté de voter à nouveau sur une même question au cours d'une même assemblée lorsque cette dernière n'a pas décidé à la majorité mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix des copropriétaires. L'ordonnance de 2019 a ensuite rendu obligatoire ce second vote immédiat (nouvel article 25-1) et élargi le champ d'application de cette modalité de vote. Certains copropriétaires s'interrogent néanmoins quant à la portée de ces articles 25-1 et 26-1 modifiés, s'étonnant que ces nouvelles règles de majorité « allégée » puissent s'appliquer à des décisions ayant pour conséquence une affectation d'une part des parties communes à des fins privatives, ou encore la suppression de places parking visiteurs au profit de copropriétaires. Il souhaite donc savoir si les règles de majorité définies par l'ordonnance de 2019 couvrent l'ensemble des travaux des copropriétés et si des difficultés particulières dans l'application de ces dispositions sont remontées aux services de son ministère.

Texte de la réponse

Afin de 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, l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 a généralisé le mécanisme dit de la « passerelle », prévu à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, à toutes les décisions relevant de la majorité dite absolue (majorité de l'article 25) dans des conditions garantissant que la décision ne sera pas prise par une faible minorité. Ainsi, ces décisions peuvent être adoptées dans le cadre d'un second vote, à la majorité simple, dès lors qu'elles auront recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires. Par ailleurs, l'ordonnance susmentionnée a créé une nouvelle passerelle pour faciliter l'adoption des décisions relevant de la double majorité dite renforcée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 très difficile à atteindre en pratique. Il est ainsi désormais possible, aux termes de l'article 26-1, de soumettre à un second vote immédiat, à la majorité absolue, toute résolution relevant de la double majorité dès lors qu'elle aura recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Ces dispositions ont été prises au regard du constat, largement partagé, d'un fort absentéisme aux assemblées générales et d'un désintérêt de certains copropriétaires dans la vie de la copropriété, amenant parfois à des blocages dans la prise de décisions nécessaires pour la copropriété. S'agissant du vote des travaux en copropriété, les majorités requises diffèrent suivant la nature des travaux envisagés. Ainsi, les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants relèvent de la majorité dite simple visée à l'article 24 ; il en est de même 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. En revanche, les travaux de rénovation énergétiques et les travaux comportant transformation, addition ou amélioration relèvent de la majorité dite absolue visée à l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1. S'agissant de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires consentant un droit d'usage privatif sur une partie commune, les conditions de majorité diffèrent suivant qu'il s'agit de concéder une simple autorisation d'usage à titre précaire et révocable ou, au contraire, un droit indissociable de la propriété du lot. Dans le premier cas, la condition de majorité est celle de l'article 24 (Cass. 3e civ., 2 mars 2010, n° 09-13.090 ; Cass. 3e civ., 5 avril 2018, n° 17-14.138) ; dans le second cas, la condition de majorité est celle de la majorité de l'article 26 dans la mesure où elle entraine une modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, en concédant un droit de jouissance exclusif à l'un des copropriétaires (L. art. 26, b°). Le mécanisme de la passerelle de l'article 26-1 apparaît donc applicable dans cette dernière hypothèse. S'agissant de la suppression de places de parking visiteurs appartenant à la copropriété au profit de copropriétaires, elle peut recouvrer soit l'hypothèse d'une affectation desdits parkings à un usage privatif relevant de l'article 26, b° soit l'hypothèse d'une vente desdits parkings à des copropriétaires laquelle relève de l'article 26, a° sous réserve qu'il n'en résulte pas une modification de la destination de l'immeuble, laquelle exigerait l'unanimité des voix des copropriétaires. Sous cette réserve, le mécanisme de la passerelle de l'article 26-1 apparaît donc applicable à ces situations.

Données clés

Auteur : M. Philippe Lottiaux
Circonscription : Var (4e circonscription) - Rassemblement National
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 9815
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : Ville et logement
Ministère attributaire : Justice

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 11 juillet 2023, page 6394
Réponse publiée au JO le : 24 octobre 2023, page 9458