

Suppression d'un poste de gardien : le point sur les règles de majorité

La loi Boutin adoptée le 25 mars 2009, puis la loi ALUR du 24 mars 2014 (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) ont précisé les règles de vote pour la suppression du gardien ; il faut une majorité qualifiée, à condition que cette suppression ne porte pas atteinte à la « *destination de l'immeuble* » (son standing) ou « *aux modalités de jouissance des parties privatives* ». Ce qui est bien le cas de notre résidence, la suppression ne porte pas atteinte aux deux cas précisément stipulés. La majorité qualifiée, appelée encore « *double majorité* » ou « *majorité de l'article 26* », exige la majorité des copropriétaires, et les deux tiers des voix.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis prise dans le cadre de l'habilitation prévue par la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018, rend possible une nouvelle règle de vote, à une majorité plus basse.

Elle prévoit en effet (article 29) que « *nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26, mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote* ».

Autrement dit, si l'assemblée générale ne vote pas pour ou contre le projet de suppression du poste de concierge, selon les règles de la double majorité, mais que **la moitié de ceux qui s'expriment (présents, représentés ou votants par correspondance), représentant le tiers des voix, y sont favorables, un second vote peut être organisé immédiatement (et donc sans convocation ultérieure d'une nouvelle assemblée générale).**

Ce second vote ne devra alors réunir que la majorité des voix des copropriétaires, dite « *majorité de l'article 25* ».

Sources – Service Public.fr - Remise à jour Novembre 2023