

N 1442

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

ONZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 9 mars 1999.

## PROPOSITION DE LOI

*instituant la règle de la majorité simple des tantièmes  
pour les décisions des assemblées générales des copropriétés.*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRESENTEE

PAR MM. YVES NICOLIN, PIERRE CARDO, FRANCIS DELATTRE, DOMINIQUE DORD, CLAUDE GOASGUEN, BERNARD PERRUT, MICHEL MEYLAN et JOËL SARLOT,

Députés.

---

Copropriété.

## EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Simplifier la vie de nos concitoyens doit être un but constant. Or, quelquefois, l'organisation de la vie quotidienne de ceux-ci est inutilement compliquée par des dispositions anciennes inadaptées aux contraintes de la vie moderne.

Ainsi, par exemple, se trouvent confrontés à des problèmes insolubles les copropriétaires qui veulent faire installer des compteurs d'eau individuels dans leur copropriété. En effet, pour que cette installation puisse avoir lieu, un vote unanime de l'assemblée générale des copropriétaires est requis.

Il est évident que, dans notre société où le temps est compté à tout le monde et où le lieu de travail est souvent très éloigné du domicile, les copropriétaires n'ont pas toujours la possibilité de se rendre aux assemblées générales de leurs copropriétés. Cette indisponibilité de certains copropriétaires paralyse, alors, la prise de décision au sein des assemblées.

Par ailleurs, certains copropriétaires peuvent ne pas avoir intérêt à accepter ne serait-ce que la simple pose de compteurs individuels, pénalisant ainsi de faibles consommations.

La présente proposition de loi, modifiant la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, a pour objet d'instituer la règle de la majorité simple des tantièmes pour les décisions des assemblées générales des copropriétés. Cette nouvelle définition des règles d'adoption des décisions permettra un meilleur fonctionnement des copropriétés en rendant les règles plus souples tout en garantissant la protection des copropriétaires.

Telles sont les raisons pour lesquelles il vous est proposé d'adopter la présente proposition de loi.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1er

L'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

“ *Art. 24.* – Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

“ Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

“ L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

“ Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. ”

### Article 2

I. – Les articles 25, 26, 26-1 et 26-2 de la loi précitée sont supprimés.

II. – 1. A la fin du deuxième alinéa de l'article 9 de la loi précitée, les mots : “ en vertu des *e, g, h* et *i* de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 ” sont supprimés.

2. Le dernier alinéa du même article est supprimé.

III. – Dans le premier alinéa de l'article 16 de la loi précitée, les mots : “ des articles 6, 25 et 26 ” sont remplacés par les mots : “ des articles 6 et 24 ”.

IV. – Dans les cinquième, sixième et huitième alinéas de l'article 18 de la loi précitée, les mots : “ l'article 25 ” sont remplacés par les mots : “ l'article 24 ”.

V. – Dans la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi précitée, les mots : “ de l'article 25 ” sont remplacés par les mots : “ de l'article 24 ”.

VI. – Dans le premier alinéa de l'article 22 de la loi précitée, les mots : “ des articles 24 et 26 ” sont remplacés par les mots : “ de l'article 24 ”.

VII. – Dans le premier alinéa de l'article 27 de la loi précitée, les mots : “ article 25 ” sont remplacés par les mots : “ article 24 ”.

VIII. – Dans les premier, deuxième et dernier alinéas de l'article 28 de la loi précitée, les mots : “ article 25 ” sont remplacés par les mots : “ article 24 ”.

IX. – Dans le deuxième alinéa de l'article 29-1 de la loi précitée, les mots : “ à l'exception de ceux prévus aux *a* et *b* de l'article 26 ” sont supprimés.

X. – 1. Dans le premier alinéa de l'article 30 de la loi précitée, les mots : “ , statuant à la double majorité de l'article 26 ” sont supprimés.

2. Dans les deuxième et troisième alinéas du même article, les mots : “ à la même majorité ” sont supprimés.

3. Dans le quatrième alinéa du même article, les mots : “ prévue à l'article 25 *b* ” sont remplacés par les mots : “ à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci ”.

XI. – 1. Dans le deuxième alinéa de l'article 35 de la loi précitée, les mots : “ , outre la majorité prévue à l'article 26 ” et les mots : “ , statuant à la majorité indiquée ci-dessus ” sont supprimés.

2. Le troisième alinéa du même article est supprimé.

XII. – Dans le troisième alinéa de l'article 37 de la loi précitée, les mots : “ article 25 ” sont remplacés par les mots : “ article 24 ”.

XIII. – 1. La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi précitée est supprimée.

2. Le quatrième alinéa du même article est supprimé.

N°1442. - PROPOSITION DE LOI de M. Yves NICOLIN instituant la règle de la majorité simple des tantièmes pour les décisions des assemblées générales des copropriétés (*renvoyée à la commission des lois*).