



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## réglementation

Question écrite n° 7137

### Texte de la question

M. Christian Vanneste souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la nécessaire réforme de la loi du 10 juillet 1965, régissant les copropriétés, qui semble s'imposer aujourd'hui, du fait de son inadaptation à certaines situations concrètes de notre époque. En effet, si la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété avait été adoptée, à l'époque, pour gérer surtout des structures verticales de copropriété (immeubles collectifs), notamment pour permettre la gestion, par les assemblées générales des copropriétés, d'aménagements communs (entrées d'immeubles, escaliers, ascenseurs, interphones, boîtes aux lettres, locaux poubelles), ce texte n'est plus adapté aujourd'hui à des lotissements construits en structure horizontale, de type pavillonnaire, rassemblant des copropriétaires beaucoup plus nombreux, souvent plusieurs centaines. De manière concrète, c'est la règle de l'unanimité de l'assemblée générale, imposée par la loi du 10 juillet 1965, pour décider de la suppression d'un équipement commun, qui pose aujourd'hui problème, et qui n'est plus du tout adaptée à des copropriétés de type pavillonnaire (logements individuels), dans lesquelles les copropriétaires sont souvent plusieurs centaines. On peut donner un exemple très parlant : lorsqu'il s'agit de supprimer une antenne collective dans un tel lotissement pavillonnaire, pour permettre le raccordement au câble de chacun des copropriétaires, il faut un vote de l'assemblée générale à l'unanimité. Or, en pratique, il est impossible d'obtenir un tel vote à l'unanimité, car il y a toujours des copropriétaires qui se prononcent contre la suppression d'une antenne collective (de télévision), empêchant ainsi une grande majorité de copropriétaires de s'abonner au câble, par exemple. Il est vrai que la Cour de cassation a déjà admis que le remplacement d'une installation collective de chauffage, par exemple, pouvait être considéré comme une amélioration, et pouvait donc être voté à la double majorité des deux tiers d'une assemblée générale de copropriété. Mais on doit constater en pratique qu'il est extrêmement difficile, dans les assemblées générales, de faire admettre par certains copropriétaires cette jurisprudence de la Cour de cassation. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il ne lui paraît pas nécessaire de réformer la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, afin de permettre le vote, par les assemblées générales, en vue de la suppression de certains aménagements communs (comme une antenne collective de télévision), à la majorité des deux tiers, voire à une autre majorité, en excluant désormais la règle de l'unanimité. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

### Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la règle de l'unanimité traduit la recherche d'un équilibre entre l'intérêt de la collectivité représentée par le syndicat de copropriété et le droit individuel de propriété de chacun de ses membres sur son ou ses lots, droit auquel il ne peut être porté atteinte. Cette règle doit donc être conservée pour les actes essentiels, notamment la conservation des prérogatives de chaque copropriétaire attachées à son droit de propriété telles les modalités de jouissance des parties privatives ou l'aliénation des parties communes. Toutefois, il convient de remarquer que de nombreuses dispositions législatives permettent d'ores et déjà d'adopter sous des règles de majorité particulière des décisions utiles à la gestion de l'immeuble ou des immeubles soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Ainsi la

loi n° 92-653 du 13 juillet 1992 a permis qu'une installation ou une modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne puisse être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Plus récemment, la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 a à nouveau modifié l'article 25 pour permettre la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène. Toutes ces dispositions combinées avec le régime des travaux comportant transformation, addition ou amélioration de l'article 26 permettent, dans la majorité des situations, de prendre les décisions adaptées à la gestion des immeubles susvisés.

## Données clés

**Auteur :** [M. Christian Vanneste](#)

**Circonscription :** Nord (10<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 7137

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire :** justice

## Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 25 novembre 2002, page 4397

**Réponse publiée le :** 10 novembre 2003, page 8668