



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

règles de majorité

Question écrite n° 64090

Texte de la question

M. Jean-Claude Lenoir attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur la nécessité d'assouplir les règles de majorité requises dans les assemblées générales de copropriétaires en vue de promouvoir les économies d'énergie. Actuellement, en effet, la modification des règles de répartition des charges requiert l'unanimité, laquelle s'avère en pratique impossible à atteindre. Cette situation fait obstacle à la mise en place de nouvelles règles de répartition des dépenses de chauffage tenant compte de la consommation réelle d'énergie de chaque appartement, alors même que de telles règles inciteraient chaque propriétaire à prendre les dispositions nécessaires aux fins de réduire sa consommation d'énergie. Il suggère, en conséquence, de modifier les règles de majorité applicables au sein des assemblées générales de copropriétaires afin de soumettre à la majorité qualifiée les décisions visant à promouvoir les économies d'énergie.

Texte de la réponse

L'article 11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pose le principe de l'intangibilité de la répartition des charges, qui ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, ce même article prévoit déjà des dérogations au principe d'intangibilité. Ainsi, lorsque des travaux sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges rendue nécessaire par ces travaux peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité. S'agissant des travaux d'économie d'énergie, la majorité concernée est celle prévue à l'article 25 de la loi de 1965 précitée, c'est-à-dire la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires, avec, sous réserve du respect des conditions posées par l'article 25-1, la possibilité d'un second vote à la majorité simple prévue à l'article 24. De plus, la jurisprudence précise que la décision non contestée d'une assemblée générale d'installer des compteurs d'eau chaude sanitaire et de chauffage, conformément aux dispositions des articles R. 131-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dont les dispositions, issues du décret du 30 septembre 1991, dérogent au principe de l'intangibilité de la répartition des charges opérée par le règlement de copropriété, ne nécessite pas un vote des copropriétaires sur la nouvelle répartition des charges de chauffage (Cass. Civ. 3e, 17 novembre 2004). Dans ce cas, les règles prévues par les articles précités du code de la construction et de l'habitation, qui sont impératives et d'ordre public, se substituent partiellement, de plein droit, à la répartition des charges prévue par le règlement de copropriété, sans qu'un vote de l'assemblée générale soit nécessaire sur ce point. Au vu de ces éléments, il n'est donc pas envisagé de modifier les textes en vigueur afin de soumettre à la majorité qualifiée la modification de la répartition des charges prévue par le règlement de copropriété suite à la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Lenoir](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 64090

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 24 novembre 2009, page 11036

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 4974