



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

économies d'énergie

Question écrite n° 91614

Texte de la question

Mme George Pau-Langevin interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conséquences de l'interprétation extensive de la notion de « respect des parties communes et de l'harmonie de l'immeuble » (évoquée à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965) par la Cour de cassation. Ainsi, elle en vient, dans les faits, à soumettre le remplacement des simples vitrages en aluminium par des doubles vitrages en PVC, lesquels sont beaucoup moins onéreux, à l'approbation du syndic. Or il est apparu que celui-ci refuse régulièrement de délivrer l'autorisation. Ainsi, un nombre important de copropriétaires ne peuvent passer au double vitrage, ce qui a des conséquences importantes sur la qualité de l'isolation de leur domicile. Elle souhaiterait savoir ce qu'il compte faire pour limiter les conséquences de cette jurisprudence constante de la Cour de cassation.

Texte de la réponse

L'article 25 b) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis soumet à autorisation préalable de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires la réalisation par un copropriétaire, à ses frais, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. L'assemblée générale se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette disposition résulte de l'équilibre entre, d'une part, le souci de préserver l'harmonie de la façade et l'esthétique de l'immeuble, ainsi que sa qualité architecturale et, d'autre part, la nécessité de ne pas interdire la réalisation de travaux par les copropriétaires. Par ailleurs, le législateur a prévu des aménagements à ce principe, en vue de résoudre les situations de blocage pouvant résulter d'un refus d'autorisation de l'assemblée générale. Tout d'abord, si la majorité requise n'a pas été atteinte mais que le projet d'autorisation a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut, en application de l'article 25-1 de la loi de 1965 précitée, décider à la majorité simple prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Ensuite, l'article 30 de la loi de 1965 précitée prévoit, en cas de refus de l'assemblée générale, la possibilité pour le copropriétaire demandeur de saisir le juge pour obtenir l'autorisation de réaliser les travaux, aux conditions fixées par le juge. Dans ces conditions, la possibilité pour les copropriétaires de réaliser des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, notamment par la pose de fenêtres à double vitrage, est suffisamment assurée, sans qu'il soit envisagé de modifier l'équilibre résultant des textes en vigueur.

Données clés

Auteur : [Mme George Pau-Langevin](#)

Circonscription : Paris (21^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91614

Rubrique : Énergie et carburants

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 octobre 2010, page 11567

Réponse publiée le : 11 janvier 2011, page 284