

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 15 octobre 1985.

## PROPOSITION DE LOI

*tendant à modifier l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965  
fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

PRÉSENTÉE

Par MM. Marc BŒUF, Louis PERREIN, Robert LAUCOURNET,  
Jacques BIALSKI et les membres du groupe socialiste (1) et  
apparentés (2),

Sénateurs.

(Renvoyée à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

(1) *Ce groupe est composé de :* MM. Guy Allouche, François Autain, Germain Authié, Pierre Bastié, Jean-Pierre Bayle, Noël Berrier, Jacques Bialski, Marc Bœuf, Charles Bonifay, Marcel Bony, Jacques Carat, Michel Charasse, William Chervy, Félix Ciccolini, Marcel Costes, Roland Courteau, Georges Dagonia, Michel Darras, Marcel Debarge, André Delelis, Gérard Delfau, Lucien Delmas, Bernard Desbrière, Michel Dreyfus-Schmidt, Henri Duffaut, Jacques Durand, Léon Eeckhoutte, Jules Faigt, Claude Fuzier, Gérard Gaud, Jean Geoffroy, Mme Cécile Goldet, MM. Roland Grimaldi, Robert Guillaume, Maurice Janetti, Philippe Labeyrie, Tony Larue, Robert Laucournet, Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin, MM. Bastien Leccia, Louis Longequeue, Philippe Madrelle, Michel Manet, Jean-Pierre Masseret, Pierre Matraja, André Méric, Michel Moreigne, Pierre Noé, Bernard Parmantier, Daniel Percheron, Louis Perrein, Jean Peyrafitte, Maurice Pic, Robert Pontillon, Roger Quilliot, Albert Ramassamy, Mlle Irma Rapuzzi, MM. René Regnault, Roger Rinchet, Gérard Roujas, André Rouvière, Robert Schwint, Franck Sérusclat, Edouard Soldani, Edgar Tailhades, Fernand Tardy, Marcel Vidal.

(2) *Apparentés :* MM. Raymond Tarcy, Marc Plantegenest.

**Copropriété. — Chauffage.**

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis, détermine, de manière limitative, dans son article 26, les décisions susceptibles d'être prises à la majorité des membres du syndicat de copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix.

Ainsi, dans la situation juridique actuelle et l'interprétation qui en a été donnée par la jurisprudence, notamment la Cour de cassation en 1973, les travaux visant à remplacer, dans un immeuble bâti relevant du régime de la copropriété, un chauffage collectif par des installations de chauffages individuels doivent être décidés à l'unanimité des copropriétaires concernés.

Une telle situation n'est satisfaisante ni pour les copropriétaires en face d'unanimités le plus souvent introuvables, ni sur le plan du développement encore nécessaire de la politique d'économie d'énergie.

Il est donc nécessaire de modifier la législation en vigueur afin de permettre au syndicat des copropriétaires de décider les travaux de remplacement d'un chauffage collectif par des chauffages individuels et les travaux de substitution d'énergie, en vue d'économie.

Tel est l'objet de la proposition de loi que nous vous demandons d'adopter.

## PROPOSITION DE LOI

### Article premier.

L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« Art. 26. — Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

« a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d) ;

« b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

« c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 25 e) et g) ci-dessus ;

« d) les travaux de remplacement d'un chauffage collectif par des chauffages individuels et les travaux de substitution d'énergies.

« 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, à l'exception des dispositions de l'alinéa précédent.

« 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. »

### Art. 2.

Un décret en Conseil d'Etat précisera en tant que de besoin les modalités d'application de la présente loi.