



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Travaux

Question écrite n° 260

### Texte de la question

Mme Elisabeth Hubert appelle l'attention de M. le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice, sur la loi du 16 juillet 1965. Les articles 26 et 30 de cette loi imposent, pour pouvoir implanter des interphones au sein d'une résidence, d'obtenir la majorite qualifiée aux deux tiers des voix, majorite qui depend a la fois du nombre de votants et du nombre de milliemes. A une époque ou de nombreuses residences connaissent des problemes de securite, l'application stricte de cette loi empeche bien souvent d'apposer des interphones. Elle lui demande s'il ne juge pas necessaire d'assouplir cette reglementation, en autorisant la pose d'interphones par un vote a majorite simple.

### Texte de la réponse

L'article 26, alinea 2, de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriete des immeubles batis pose en principe que l'assemblee generale ne peut imposer a un coproprietaire une modification a la destination de ses parties privatives ou aux modalites de leur jouissance telles qu'elles resultent du reglement de copropriete. Par exception a ce principe, et bien que les dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'acces de l'immeuble constituent une modification aux modalites de jouissance des parties privatives notamment pour les lots a usage commercial ou professionnel, l'article 26-1 permet a l'assemblee des coproprietaires de decider, a la majorite des membres du syndicat representant au moins les deux tiers des voix, l'installation d'un tel dispositif. L'article 26-2 precise que si l'assemblee ne determine pas les periodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activite autorisee par le reglement de copropriete, la fermeture de l'immeuble ne peut etre decidee qu'a l'unanimite sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture a distance. L'interphone entrant dans la categorie des dispositifs permettant l'ouverture a distance, la majorite de l'article 26 apparait suffisante au vote relatif a son installation. Ces dispositions derogatoires, introduites en 1985, preservent l'equilibre entre les droits que les coproprietaires tiennent de l'article 26, alinea 2, et le souci collectif de voir ameliorer la securite des personnes et des biens. Permettre que l'amelioration que constitue l'installation d'un dispositif de fermeture soit decidee a la majorite simple de l'article 24 prevue pour les decisions de gestion courante pourrait compromettre cet equilibre. En outre, concernant des travaux d'amelioration dont le cout est reparti en fonction des avantages procures a chacun des coproprietaires, la prise de decision a une majorite trop faible serait de nature a provoquer des oppositions et a rendre inefficace l'execution des decisions votees.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Hubert Élisabeth](#)

**Circonscription :** - RPR

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 260

**Rubrique :** Copropriete

**Ministère interrogé :** justice

**Ministère attributaire :** justice

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 26 avril 1993, page 1257

**Réponse publiée le :** 7 juin 1993, page 1569