

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 9 décembre 1970.

PROPOSITION DE LOI

tendant à compléter les articles 22 et 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

PRÉSENTÉE

par M. Guy PETIT,

Sénateur.

(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.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966 a modifié le deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le texte initial était ainsi rédigé : « Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les « parties communes », mais la disposition suivante a été ajoutée

par la loi précitée du 28 décembre 1966 : « Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Les auteurs de cette modification ont, de la sorte, pris en considération les intérêts de la minorité. Mais les conséquences funestes de cette disposition n'ont pas été suffisamment appréciées, notamment dans les copropriétés composées de deux personnes seulement.

A moins d'unanimité, aucune majorité ne peut se dégager et aucune décision n'est plus possible même pour des réparations présentant un caractère d'extrême urgence, ce qui bloque littéralement le fonctionnement de l'institution de la copropriété entre deux personnes.

Ce qui est plus grave, c'est qu'en pareil cas, la loi du 28 décembre 1966 a omis d'instituer un recours contentieux devant le tribunal.

C'est ainsi qu'en raison de ce silence, le Tribunal de grande instance de la Seine, par jugement du 20 janvier 1968, s'est refusé à statuer, estimant que son rôle est de contrôler la loi et non de la compléter.

La situation est donc sans issue et il est indispensable qu'une modification législative soit apportée sans tarder au texte de l'article 22.

L'application de l'article 26 de cette même loi aboutit également à une impasse dans une copropriété entre deux personnes.

Pour éviter un abus de majorité, la disposition nouvelle conduit à un abus de minorité.

En effet, la situation créée est contraire à l'équité, car la majorité absolue, si elle parvient à se mettre d'accord sur le principe d'une réparation onéreuse, supportera des charges très supérieures à ses tantièmes.

C'est pourquoi nous vous proposons d'adopter la proposition de loi dont la teneur suit :

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Le deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 est complété comme suit :

« Dans une copropriété entre deux personnes ou deux parties, et à défaut d'unanimité, le Président du Tribunal de grande instance pourra être saisi de la difficulté, à la requête de la partie la plus diligente, en vue de statuer par ordonnance selon la procédure des référés. »

Art. 2.

Il est inséré, après le quatrième alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, la disposition suivante :

« Dans une copropriété entre deux personnes ou deux parties, les décisions ci-dessus doivent être acquises à l'unanimité. »