

→ Libres propos 739 → Textes 740-745 → Jurisprudence 746-749 → Doctrine administrative 750-756 → Projets, propositions, rapports 757  
 → Échos et opinions 758-760 → 3 questions à 761 → Chiffres et statistiques 762-763 → Agenda → Au journal officiel

## Libres propos

COPROPRIÉTÉ

739

### Loi sur la copropriété : « le monument de 1965 n'a plus le même visage »

**POINTS CLÉS** → La loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété fête ses cinquante ans → Il s'agit d'un texte sans cesse renouvelé → Les liens entre baux commerciaux et nouveau droit de la copropriété soulèvent des difficultés juridiques



**Joël Monéger,**

professeur émérite à l'université Paris-Dauphine, directeur de la revue *Loyers et copropriété*

Cinquante ans, c'est à la fois l'âge de la maturité et celui du dynamisme. S'agissant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, la maturité ne se discute pas. La jurisprudence fort animée lui donne toute sa saveur. En revanche, le dynamisme est parfois déroutant pour ceux qui doivent lire, comprendre, appliquer au quotidien les nouvelles normes, sans oublier ceux qui vont plaider et juger.

• **Première impression** - La loi de 1965 ressemble aujourd'hui à une œuvre qui se renouvelle sans cesse. À peine l'encre était-elle sèche que les modifications ont commencé. En 1966, elle est modifiée à deux reprises, pour éviter l'expansion des antennes et paraboles aux fenêtres, puis, en 1970, pour que les animaux de compagnie jouissent avec leurs maîtres des parties privatives et communes. En 1979, les articles 6-1 et 16-1 relatifs aux droits grevant les lots de copropriété arrivent. En 1992, l'article 25 de la loi obtient le contrôle des réseaux câblés de radiodiffusion. En 1996, le pacte pour la ville nourrit un article 16-2. Puis, c'est la protection des acquéreurs de lots avec les articles 43, 46, 47. En 2003, l'ascenseur obtient une modification des articles 25 et 26, quand la prévention des risques technologiques

et naturels fait naître l'article 38-1. 2006 fut aussi une belle année avec une moisson de textes à partir de la loi « engagement national pour le logement » : articles 14-3, 29, 41-1 à 41-5, 43. En 2007, la prévention de la délinquance impose la modification des articles 25 et 26 ; la télévision du futur, celle des articles 18, 24-1 et 25, avant qu'en 2009, il en soit de même avec l'article 24-3. 2010 voit l'insertion de textes relatifs à l'environnement (art. 10-1 notamment). J'en termine avec la loi 2014-366 du 24 mars 2014, celle dont on dit abusivement qu'elle a de l'allure. Le galop est-il au nombre des allures que le législateur doit adopter ? La loi découvre les articles à trois crans tel le 17-1-1 pour les petites copropriétés ou encore 18-1AA. La loi de 2014 impose une réécriture de très nombreux articles. Le dynamisme fait place au happening juridique. Qu'on en juge : les articles 9-1, 10, 14-2, 17, 17-1-1, 17-2, 18, 18-1 AA, 18-1 A, 18-1, 18-2, 19-1, 19-2, 20, 21, 22,24-4, 24-5, 24-7, 26, 26-6, 26-7, 28, 29-1 à 29-15, 29-1A, 29-1B, 29-1C, 30, 35, 42, 47, 50 naissent ou se transmutent.

• **Hypertrophie des normes protectrices** - La litanie est incomplète. Il faut y ajouter tous les textes périphériques, codifiés ou non. Bref, le monument de 1965 n'a plus le même visage. Boursoufflé ici, tailladé là, il est défiguré. Il est, selon le regretté Christian Atias, devenu « un véritable maquis ». Il est devenu la jungle dans laquelle les praticiens qui sou-