

Décision n° 2014 – 409 QPC

Article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation

Droit de vote des copropriétaires

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel © 2014

Sommaire

I. Dispositions législatives.....	4
II. Constitutionnalité de la disposition contestée	16

Table des matières

I. Dispositions législatives.....	4
A. Dispositions contestées	4
1. Code de la construction et de l'habitation.....	4
- Article L. 443-15.....	4
2. Evolution des dispositions.....	5
a. Loi n° 65-556 du 10 juillet 1965 relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires	5
- Article 5	5
b. Loi n° 83-953 du 2 novembre 1983 sur la vente des logements appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré – Art. 1er	5
- Art. L. 443-15-1	5
c. Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, art. 61	5
d. Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, art. 29 et art. 54 ...	5
- Article L. 443-15.....	5
e. Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 16 6	
- Article L. 443-15.....	6
3. Autres dispositions	7
a. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.....	7
- Article 1er	7
- Article 2	7
- Article 4	7
- Article 14	7
- Article 22	7
- Article 24	8
- Article 25	9
- Article 26	9
b. Code de la construction et de l'habitation	10
- Article L. 443-7.....	10
B. Application des dispositions contestées	12
1. Questions parlementaires	12
- Assemblée nationale, Question écrite n° 8612, 17avril 1968	12
- Assemblée nationale, Question écrite n° 72872, 29 juin 2010	12
- Assemblée nationale, Question écrite n° 35797, 13 août 2013.....	13
C. Autres jurisprudences.....	14
1. Jurisprudence administrative	14
- CE, 31 juillet 1992, n° 102487.....	14
2. Jurisprudence judiciaire.....	14
- Cour de cassation, 3° chambre civile, 2 juillet 2008, n° 07-14619	14
- Cour de cassation, 3° chambre civile, 7 octobre 2009, n° 08-17798.....	14
II. Constitutionnalité de la disposition contestée	16
A. Norme de référence	16
1. Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789.....	16
- Article 2	16
- Article 6	16
2. Préambule de la Constitution de 1946.....	16
B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....	17

1. Sur le droit de propriété	17
- Décision n° 83-162 DC du 20 juillet 1983, Loi relative à la démocratisation du secteur public.....	17
- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010, M. Pierre B. [Mur mitoyen].....	17
- Décision n° 2011-208 QPC du 13 janvier 2012 Consorts B. [Confiscation de marchandises saisies en douane]	18
- Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	18
2. Sur le principe d'égalité devant la loi	19
- Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982, Loi de nationalisation	19
- Décision n° 87-232 DC du 07 janvier 1988, Loi relative à la mutualisation de la Caisse nationale de crédit agricole	19
- Décision n° 2011-180 QPC du 13 octobre 2011, M. Jean-Luc O. et autres [Prélèvement sur les « retraites chapeau »].....	20

I. Dispositions législatives

A. Dispositions contestées

1. Code de la construction et de l'habitation

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions.

Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.

Sous-section 1 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers.

- **Article L. 443-15**

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)

En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

Les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la présente section dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient au moins un logement, celui-ci peut, en tant que de besoin, mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant et de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 261 B du code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies.

2. Evolution des dispositions

a. **Loi n° 65-556 du 10 juillet 1965 relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires**

- **Article 5**

Nonobstant toutes dispositions ou toutes conventions contraires, les fonctions de syndic de la copropriété sont assumées par l'organisme vendeur tant que cet organisme reste propriétaires de logements.

b. **Loi n° 83-953 du 2 novembre 1983 sur la vente des logements appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré – Art. 1er¹**

- **Art. L. 443-15-1**

Sauf s'il y renonce, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, en cas de vente J conclue en application des dispositions des articles L. 443-7, L. 443-8 ou L. 443-14, par l'organisme' vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements. Dans cette hypothèse, la rémunération du syndic est fixée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Quand l'organisme n'assure pas lui-même les fonctions de syndic de la copropriété, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et l'organisme vendeur en est membre de droit tant qu'il demeure propriétaire de logements.

c. **Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, art. 61²**

Sauf s'il y renonce, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, en cas de vente conclue en application de la présente section, par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements.

d. **Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, art. 29 et art. 54³**

- **Article L. 443-15**

En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

¹ Art. 1^{er} :

La section II du chapitre II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation , partie législative, est ainsi rédigée : (...)

² Art. 61. La section II du chapitre II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : (...)

3 **Article 29**

III- L'article L. 443-15 du même code est ainsi rédigé : (...) [*réécriture de l'article L. 443-15*]

Article 54

Dans la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, sont insérées :

1° Une division intitulée : « Sous-section 1. - Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers », comprenant les articles L. 443-7 à L. 443-15-5 ;

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

e. Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 16⁴

- Article L. 443-15

En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la présente section dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient au moins un logement, celui-ci peut, en tant que de besoin, mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant et de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 261 B du code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies.

⁴ Art. 16 :

L'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé : (...) [ajout de l'alinéa 4]

3. Autres dispositions

a. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Chapitre II : Administration de la copropriété

Section 1 : Dispositions générales.

- Article 1er

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

- Article 2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

- Article 4

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

- Article 14

Modifié par Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 - art. 5 JORF 1er janvier 1986

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

- Article 22

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)

I. - Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26 ci-dessous.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. 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.⁵

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

⁵ La loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 3, a modifié le 2° al. de l'art. 22.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

II- L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

III. - Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

- **Article 24**

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation.

III.-Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

- **Article 25**

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

- **Article 26**

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers 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 modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;
- d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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.

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.

b. Code de la construction et de l'habitation

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions.

Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.

Sous-section 1 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers.

- Article L. 443-7

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 33 et art. 114

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces logements, dès lors qu'ils sont situés dans des immeubles collectifs, doivent en outre répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret.

La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'Etat dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire. En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'Etat dans le département, la décision d'aliéner ne devient exécutoire qu'après autorisation par le ministre chargé du logement. Le représentant de l'Etat informe la commune et l'organisme propriétaire de la transmission de la décision d'aliéner au ministre. Dans ce cas, le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la décision d'aliéner au représentant de l'Etat dans le département par l'organisme propriétaire vaut opposition à la décision d'aliéner. En

cas de non-respect de l'obligation de transmission au représentant de l'Etat de la décision d'aliéner, lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne morale, le contrat est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A défaut de commencement d'exécution de la décision d'aliéner dans un délai de cinq ans à compter de la date à laquelle l'autorisation implicite est intervenue ou à laquelle l'autorisation a été notifiée au bénéficiaire, cette autorisation est caduque. Ce délai peut être prorogé par l'autorité ayant accordé l'autorisation de vente.

Lorsqu'une métropole régie par le chapitre VII du titre Ier du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales ou la métropole du Grand Lyon a pris la compétence de délivrance aux organismes d'habitations à loyer modéré des agréments d'aliénation de logements prévue au présent article, la décision d'aliéner est transmise au président du conseil de la métropole où est situé le logement qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du président du conseil de la métropole. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. A défaut d'opposition motivée du président du conseil de la métropole dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire. En cas de non-respect de l'obligation de transmission au président du conseil de la métropole de la décision d'aliéner, lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne morale, le contrat est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

Lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne physique, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire, dans la limite de 15 000 € par logement vendu, arrêtée par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la commune où se situe le logement ou le président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa.

Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat ou du président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Il peut émettre à cette occasion des recommandations.

L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

B. Application des dispositions contestées

1. Questions parlementaires

- Assemblée nationale, Question écrite n° 8612, 17 avril 1968

8612. — 17 avril 1968. — M. Danel expose à M. le ministre de l'équipement et du logement : 1° que l'article 3 de la loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966 modifiant l'article 22 et abrogeant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, que le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires ; 2° que ces dispositions pourraient être particulièrement gênantes et contraires à l'intérêt général dans les copropriétés susceptibles d'être instituées dans les ensembles H. L. M. locatifs donnant lieu à accession à la propriété par les locataires en application de la loi n° 65-556 du 10 juillet 1965. Il est en effet à craindre que quelques occupants aux ressources modestes ayant décidé d'accéder à la propriété puissent, avec le souci de restreindre les frais qu'ils doivent supporter et par le jeu de cette limitation de majorité, bloquer l'exécution des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration dans d'importants ensembles loués par les organismes d'habitations à loyer modéré. Il lui demande, en conséquence, si la disposition précitée de l'article 3 de la loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966 sera incluse dans le règlement type de copropriété qu'il doit établir en application de l'article 10 du décret n° 66-840 du 14 novembre 1966.

- Assemblée nationale, Question écrite n° 72872, 29 juin 2010

Question de M. Jean-Marie Le Guen Député de Paris –

M. Jean-Marie Le Guen appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'application de l'article 29 de la loi n° 2006-872, relative à l'engagement national pour le logement. Actuellement, des copropriétés s'interrogent sur les répercussions de cet article à la lecture de l'article 22 de la loi n° 66-557 du 10 juillet 1965, portant sur le statut de la copropriété. En effet, dans le cas où un organisme HLM est majoritaire dans une copropriété issue de la vente de logement sociaux, dans quelle mesure l'article 22 de la loi n° 66-557 s'applique-t-il, lors de l'élection du syndic et des assemblées générales de cette copropriété ? Il lui demande donc un éclaircissement sur l'application de l'article 22 de la loi n° 66-557 au vu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.

Publication au JO : Assemblée nationale du 2 mars 2010

Réponse du Secrétariat d'État chargé du logement et de l'urbanisme

L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis établit le principe selon lequel en copropriété, « chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part de parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires ». Cette disposition vise, dans les copropriétés où un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes, à éviter les risques d'abus de majorité, en limitant les voix dont il dispose en assemblée générale à la somme des voix des autres copropriétaires. Toutefois, l'article 29 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement (ENL), codifié à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, prévoit une dérogation à ce principe pour les organismes HLM qui ont vendu certains logements locatifs sociaux, mais qui restent copropriétaires pour les logements locatifs qu'ils ont conservés dans l'immeuble. Cette dérogation s'applique pour toute question soumise au vote de l'assemblée

générale, y compris la désignation d'un nouveau syndic, lorsque cette question est mise à l'ordre du jour d'une assemblée générale par l'organisme HLM, copropriétaire majoritaire qui souhaite renoncer à cette fonction. En revanche, cette dérogation est sans objet s'il s'agit de procéder à la désignation d'un nouveau syndic à la demande des copropriétaires autres que l'organisme HLM vendeur. En effet, ces derniers ne peuvent demander l'inscription de cette question à l'ordre du jour d'une assemblée générale que lorsqu'ils détiennent au moins 60 % des voix du syndicat, ce qui suppose donc que l'organisme HLM vendeur n'est plus majoritaire. La dérogation à l'article 22 apparaît certes comme une différence de traitement entre copropriétés, selon qu'il s'agit de copropriétés ordinaires ou de copropriétés issues de la vente de logements locatifs sociaux. Elle trouve cependant sa justification dans le fait que les pouvoirs publics, pour encourager la vente de logements locatifs sociaux par les organismes HLM, entendent permettre à ces derniers de conserver leur pouvoir de décision en assemblée générale dans les immeubles soumis au statut de la copropriété suite à la vente de logements locatifs sociaux, et de continuer à gérer un patrimoine qu'ils connaissent. Cette différence de traitement s'explique aussi par la nécessité de faire face à une situation spécifique, la cohabitation, dans un même immeuble, de copropriétaires soumis au régime général et de locataires d'un organisme d'habitations à loyer modéré dont l'organisme HLM peut, ainsi, défendre les intérêts.

Publication au JO : Assemblée nationale du 29 juin 2010

- **Assemblée nationale, Question écrite n° 35797, 13 août 2013**

Texte de la question de Mme Véronique Louwagie

Mme Véronique Louwagie interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le rapport de la Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, en conclusion des travaux de la Mission d'évaluation et de contrôle (MEC) sur « l'optimisation des aides à la construction de logements sociaux en fonction des besoins » et présenté par MM. Caresche et Piron, députés, le 18 juillet 2013. Des propositions ont été formulées dans ce rapport. Aussi, souhaite-t-elle connaître l'intention du Gouvernement sur la proposition de réfléchir à tout ce qui permettrait une meilleure gestion des copropriétés, notamment quand il existe une mixité entre logements sociaux et propriétaires occupants, afin de « rassurer » les collectivités locales sur les ventes HLM.

Texte de la réponse

En cas de vente de logements HLM par les organismes HLM à leurs locataires, l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation fixe le principe selon lequel les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement. Ce principe vise avant tout à garantir les intérêts des nouveaux copropriétaires. En effet, l'organisme HLM vendeur a, en tant qu'ancien propriétaire et gestionnaire unique des immeubles dans lesquels les logements sont vendus, une bonne connaissance de ces immeubles, ainsi que de la situation des anciens locataires devenus copropriétaires. De plus, le fait que l'organisme HLM vendeur devienne syndic dans ces immeubles permet d'assurer une certaine continuité : les nouveaux copropriétaires, anciens locataires de l'organisme HLM vendeur, conservent le même interlocuteur concernant la gestion de l'immeuble. Toutefois ce principe n'est pas absolu. Ainsi, l'organisme HLM peut renoncer à la fonction de syndic ; de plus, les copropriétaires autres que l'organisme HLM, dès lors qu'ils représentent au moins 60 % des voix du syndicat, peuvent décider de recourir à un autre syndic. Certes, en application de l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque l'organisme HLM est copropriétaire majoritaire, la réduction de ses voix à la somme des voix des autres copropriétaires, prévue par l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ne s'applique pas. Toutefois, les intérêts des copropriétaires minoritaires restent protégés d'une part, par les règles de majorité requises pour certaines décisions (double majorité des copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix du syndicat, voire unanimité de tous les copropriétaires), et d'autre part, par le contrôle du juge sur les éventuels abus de majorité susceptibles de résulter de la situation de copropriétaire majoritaire. Dans ces conditions, la transparence dans les relations entre l'organisme HLM, copropriétaire et syndic, et les autres copropriétaires dans les syndicats issus de la vente de logements sociaux paraît suffisamment assurée, et il n'est pas envisagé à ce stade de modifier la réglementation en la matière. L'ensemble de ces dispositions permet aux organismes HLM d'assurer une bonne gestion des copropriétés quand il existe une mixité entre logements sociaux et propriétaires occupants et est de nature à rassurer les collectivités territoriales sur les ventes de logements d'organismes sociaux à leurs locataires. Le développement d'une « filière de gestion des copropriétés sociales » évoqué dans le rapport de la mission d'évaluation et de contrôle

mentionné par le parlementaire relève davantage de la responsabilité des opérateurs du parc social et ne saurait être imposé par la voie législative ou réglementaire.

C. Autres jurisprudences

1. Jurisprudence administrative

- CE, 31 juillet 1992, n° 102487

Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la loi du 17 juillet 1978 : "Sous réserve des dispositions de l'article 6, les documents administratifs sont de plein droit communicables aux personnes qui en font la demande, qu'ils émanent des administrations de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements publics ou des organismes, fussent-ils de droit privé, chargés de la gestion d'un service public" ; Considérant que, dans le dernier état de ses conclusions, Mme X... se borne à contester le refus de communication de divers documents ayant trait à la liquidation de la société "Pro-Construire" ; que ces documents, étant liés à une procédure juridictionnelle, ne sont pas communicables ; qu'elle conteste également le refus de divers autres documents relatifs aux conditions dans lesquelles ont été construits, réparés, gérés et évalués des immeubles édifiés par cette société ; que, **si cette société revêt la forme d'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré et constituait ainsi un organisme de droit privé, elle n'en remplit pas moins, eu égard notamment à son objet et au contrôle de l'administration auquel elle est soumise, une mission de service public** ; qu'ainsi Mme X... avait droit à la communication des documents administratifs se rapportant à l'activité de service public de cette société ; que c'est par suite par une erreur de droit que les premiers juges ont déclaré qu'ils n'entraient pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 2 de la loi du 17 juillet 1978 ; que toutefois la demande de Mme X... tendant à obtenir communication de toutes pièces relatives à l'opération de Malakoff où elle a acquis un logement pour lui permettre d'en contester le prix, n'est pas, en tout état de cause, assortie de précisions suffisantes pour permettre à l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré de s'acquitter de ses obligations découlant de la loi du 17 juillet 1978 ; que, dès lors, Mme X... n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande ;

2. Jurisprudence judiciaire

- Cour de cassation, 3^e chambre civile, 2 juillet 2008, n° 07-14619

Vu les **articles 22 de la loi du 10 juillet 1965** et 16 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes ; que toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part dans les parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 octobre 2006), que la société Espace habitat construction, copropriétaire majoritaire du syndicat des copropriétaires résidence Les Jonquilles, alléguant que l'assemblée générale du 7 juin 2004 avait à tort réduit ses voix à hauteur des voix détenues par les copropriétaires présents ou représentés, a assigné le syndicat en annulation de diverses décisions de cette assemblée ;

Attendu que pour rejeter la demande, **l'arrêt retient que le calcul doit être fait lors de chaque assemblée générale et à l'occasion de chaque vote, en fonction des voix des copropriétaires minoritaires présents ou représentés ;**

Qu'en statuant ainsi, **la cour d'appel a violé les textes susvisés ;**

- Cour de cassation, 3^e chambre civile, 7 octobre 2009, n° 08-17798

Vu l'article 22, 2^eme alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que pour rejeter la demande en annulation de ces décisions, l'arrêt retient que s'il résulte des énonciations du procès-verbal que la règle de la réduction des voix n'a pas été appliquée puisque "l'opinion" de la SCI Justine a été retenue pour 8.190 / 10.000èmes au lieu de 1.810, le résultat du scrutin n'aurait pas changé

puisque de toute façon la SCI Justine, même avec 1.810 voix, restait majoritaire contre M. X... détenteur de mille soixante voix parce que le troisième copropriétaire s'était abstenu avec 750 / 10.000è ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un copropriétaire n'est pas tenu de justifier d'un grief pour pouvoir agir en nullité d'une décision de l'assemblée générale, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Norme de référence

1. Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789

- **Article 2**

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- **Article 6**

La Loi est l'expression de la volonté générale. Tous les Citoyens ont droit de concourir personnellement, ou par leurs Représentants, à sa formation. Elle doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse.

2. Préambule de la Constitution de 1946

10. La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement.

11. Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

1. Sur le droit de propriété

- Décision n° 83-162 DC du 20 juillet 1983, Loi relative à la démocratisation du secteur public

. Sur le principe de la représentation des salariés dans les conseils d'administration ou de surveillance, posé par les articles 5 et 6 de la loi :

19. Considérant que les articles 5 et 6 de la loi présentement examinée déterminent la composition des conseils d'administration ou de surveillance des entreprises entrant dans le champ d'application de la loi ; qu'il ressort de ces dispositions que tous les conseils d'administration ou de surveillance desdites entreprises comportent des représentants des salariés élus par ces derniers ;

20. Considérant que les sénateurs auteurs de l'une des deux saisines contestent, dans son principe même, la représentation des salariés dans les conseils d'administration ou de surveillance des sociétés commerciales comprenant des actionnaires privés et entrant dans le champ d'application de la loi ; qu'ils soutiennent que les dispositions imposant dans ces conseils la présence de représentants élus des salariés portent atteinte au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre et doivent donc être déclarées non conformes à la Constitution ;

21. Considérant qu'au soutien de ce grief, la saisine fait valoir que "la propriété d'une action, à la différence des obligations, confère en effet à son titulaire le droit de participer à la vie de la société, principalement par la désignation ou la révocation de ses dirigeants" et que, de façon générale, "le droit de vote est un attribut essentiel de l'action" ; que "les actionnaires privés seront tenus à l'écart de la désignation des représentants des salariés puisque ces derniers ne seront pas élus par l'assemblée générale, mais par les salariés eux-mêmes" ; que "les actionnaires privés seront en quelque sorte "expropriés" de ce droit au profit des salariés" ; qu'ainsi "les dispositions de la présente loi violent le droit de propriété comme la liberté d'entreprendre en ce qu'elles retirent, sans aucune indemnisation, aux actionnaires privés le droit de participer à la désignation de la totalité ou d'une partie du conseil d'administration ou du conseil de surveillance des sociétés concernées" ;

22. Considérant que les actionnaires des sociétés commerciales entrant dans le champ d'application de la loi présentement examinée conservent la propriété de leurs actions, qui ne sont frappées d'aucune indisponibilité, ainsi que le droit au partage des bénéfices sociaux et, éventuellement, les droits qui naîtraient pour eux de la liquidation de la société dont ils sont actionnaires ; que la restriction apportée à leur droit de vote ne concerne que la désignation de certains des dirigeants sociaux ; que, **d'ailleurs, les règles du droit des sociétés relatives à la protection des actionnaires minoritaires contre les abus de majorité demeurent applicables ; qu'ainsi les dispositions des articles 5 et 6 de la loi présentement examinée relatives à la représentation des salariés dans les conseils d'administration ou de surveillance n'opèrent aucune privation de propriété qui tomberait sous le coup de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen**, qui n'implique nullement que les lois ne puissent restreindre l'exercice du droit de propriété sans une indemnisation corrélative ;

- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010, M. Pierre B. [Mur mitoyen]

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

4. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour fixer les principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les modalités selon lesquelles les droits des propriétaires de fonds voisins doivent être conciliés ; que la mitoyenneté des murs séparatifs est au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;

5. Considérant, en premier lieu, que si, en application de l'article 661 du code civil, **le propriétaire d'un mur séparatif peut être tenu de le rendre mitoyen en tout ou partie à la demande du propriétaire du fonds qui le joint, cette disposition n'a pour effet que de rendre indivis le droit exclusif du maître du mur qui, dans les limites de l'usage en commun fixées par les articles 653 et suivants du code civil, continue à exercer sur son bien tous les attributs du droit de propriété ; que, dès lors, en l'absence de privation de ce droit, l'accès à la mitoyenneté autorisé par le texte en cause n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;**

6. Considérant, en second lieu, que le régime de la mitoyenneté des murs servant de séparation détermine un mode économique de clôture et de construction des immeubles ainsi que d'utilisation rationnelle de l'espace, tout en répartissant les droits des voisins sur les limites de leurs fonds ; que l'accès forcé à la mitoyenneté prévu par la loi constitue un élément nécessaire de ce régime et répond ainsi à un motif d'intérêt général ; qu'il est proportionné à l'objectif visé par le législateur ; qu'il est réservé au propriétaire du fonds joignant le mur et subordonné au remboursement à son propriétaire initial de la moitié de la dépense qu'a coûté le mur ou la portion qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti ; qu'à défaut d'accord des parties, ces conditions de fond doivent être constatées par la juridiction judiciaire qui fixe le montant du remboursement ; que, **compte tenu de ces garanties de fond et de procédure, la restriction portée au droit de propriété par la disposition en cause n'a pas un caractère de gravité tel qu'elle dénature le sens et la portée de ce droit ;**

- **Décision n° 2011-208 OPC du 13 janvier 2012 Consorts B. [Confiscation de marchandises saisies en douane]**

4. Considérant que **la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;**

5. Considérant qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée ni la séparation des pouvoirs déterminée n'a point de Constitution » ; que sont garantis par cette disposition, le droit des personnes intéressées à exercer un recours juridictionnel effectif, le droit à un procès équitable, ainsi que le principe du contradictoire ;

6. Considérant, en premier lieu, que les dispositions de l'article 374 du code des douanes permettent à l'administration des douanes de poursuivre, contre les conducteurs ou déclarants, la confiscation des marchandises saisies sans être tenue de mettre en cause les propriétaires de celles-ci, quand même ils lui seraient indiqués ; qu'en privant ainsi le propriétaire de la faculté d'exercer un recours effectif contre une mesure portant atteinte à ses droits, ces dispositions méconnaissent l'article 16 de la Déclaration de 1789 ;

7. Considérant, en second lieu, que les dispositions de l'article 376 du même code interdisent aux propriétaires des objets saisis ou confisqués de les revendiquer ; qu'une telle interdiction tend à lutter contre la délinquance douanière en responsabilisant les propriétaires de marchandises dans leur choix des transporteurs et à garantir le recouvrement des créances du Trésor public ; qu'ainsi elles poursuivent un but d'intérêt général ;

8. Considérant, toutefois, qu'en privant les propriétaires de la possibilité de revendiquer, en toute hypothèse, les objets saisis ou confisqués, les dispositions de l'article 376 du code des douanes portent au droit de propriété une atteinte disproportionnée au but poursuivi ;

- **Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové**

- SUR L'ARTICLE 19 :

44. Considérant que l'article 19 de la loi insère dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 631-7-1 B qui permet à l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relevant du statut de la copropriété de décider, à la majorité définie à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, de soumettre à son accord préalable, à la majorité définie à l'article 24 de cette loi, « toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage » ; que ces dispositions ne sont toutefois pas applicables à l'autorisation temporaire mentionnée à l'article L. 631-7-1 A ;

45. Considérant que les députés requérants soutiennent que l'article 19 porte atteinte au droit de propriété et à la liberté contractuelle ;

46. Considérant qu'il appartient au législateur compétent, en application de l'article 34 de la Constitution, pour fixer les principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les droits de la copropriété d'un immeuble bâti sans porter d'atteinte injustifiée aux droits des copropriétaires ;

47. Considérant que le législateur, afin de lutter contre la pénurie de logements destinés à la location, a permis à l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble de décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de soumettre discrétionnairement à son accord préalable, et sans préjudice des pouvoirs conférés à l'autorité administrative par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, « toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage » ; qu'il a ainsi, **dans des conditions contraires à l'article 2 de la Déclaration de 1789, permis à l'assemblée générale des copropriétaires de porter une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires** ;

48. Considérant, dès lors, et sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre grief, que l'article 19 de la loi doit être déclaré contraire à la Constitution ;

2. Sur le principe d'égalité devant la loi

- Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982, Loi de nationalisation

En ce qui concerne **la situation des actionnaires minoritaires des filiales des sociétés nationalisées** :

70. Considérant que, par l'effet de la loi soumise à l'examen du Conseil constitutionnel, certaines sociétés non directement visées par cette loi, dans lesquelles l'une des sociétés nationalisées était majoritaire, passent sous le contrôle majoritaire de l'État qui devient seul actionnaire de la société mère ; qu'il est allégué par les sénateurs auteurs de la saisine que, de ce fait, les actionnaires minoritaires au sein des filiales considérées subiront un important préjudice en raison de la baisse de valeur de leurs actions et de la probabilité d'une restriction ou d'une suppression dans l'avenir de la distribution de dividendes ; qu'ainsi l'absence de dispositions prévoyant l'indemnisation de ces actionnaires minoritaires serait contraire au principe d'égalité ;

71. Considérant que, dans le cas visé par les auteurs de la saisine, la situation juridique des actionnaires ne se trouverait pas modifiée en ce qui concerne leurs droits au regard du ou des actionnaires majoritaires ; que, d'ailleurs, le préjudice allégué est purement éventuel ; qu'ainsi le fait que la loi soumise à l'examen du Conseil constitutionnel ne prévoit aucune indemnisation au profit desdits actionnaires n'est en rien contraire au principe d'égalité ;

- Décision n° 87-232 DC du 07 janvier 1988, Loi relative à la mutualisation de la Caisse nationale de crédit agricole

SUR L'ARTICLE 15 :

33. Considérant que l'article 15 de la loi présentement examinée dispose : "Le premier alinéa de l'article 632 du code rural est complété par les deux phrases suivantes : "La majorité au moins des membres du conseil d'administration des caisses mentionnées à l'article 630 doivent être membres des groupements visés aux 1° à 7° de l'article 617. Pour ce faire, et si nécessaire, l'assemblée générale des sociétaires procède à deux votes, l'un pour élire les administrateurs membres des groupements visés ci-dessus, l'autre pour élire les autres administrateurs".- Les caisses régionales se mettent en conformité avec cet article lors des renouvellements des membres de leur conseil d'administration, et au plus tard dans un délai de trois ans à compter de la date de la promulgation de la présente loi" ;

34. Considérant que les députés auteurs de l'une des saisines font valoir que ces dispositions sont contraires à la Constitution en tant qu'elles garantissent une représentation majoritaire aux sociétaires membres des groupements visés aux 1° à 7° de l'article 617 du code rural, alors même que les autres sociétaires seraient plus nombreux ou que leur participation financière serait plus importante ; que, sans doute, la spécificité du Crédit agricole aurait pu justifier certains aménagements favorisant la représentation des agriculteurs, mais que la disposition critiquée excède manifestement l'importance de la dérogation à l'égalité qui aurait pu être admise ;

35. Considérant que les députés auteurs de cette saisine soutiennent en outre que l'article 15 n'est pas séparable du reste de la loi et que, par suite, la déclaration de non conformité à la Constitution dont il doit faire l'objet doit s'étendre à l'ensemble de la loi ; qu'en effet, la loi n'aurait pas été votée par le Parlement si l'article 15 en avait été absent ;

36. Considérant que les sénateurs auteurs de l'autre saisine font pareillement valoir que l'article 15 est contraire au principe d'égalité en ce que ses dispositions privilégient dans l'administration des caisses régionales certaines catégories de sociétaires au détriment des autres ; que, de plus, le texte critiqué est imprécis puisqu'il fixe un seuil minimum de représentation des catégories privilégiées ouvrant ainsi la possibilité d'accroître encore le taux de représentation qui leur est garanti, sans que d'ailleurs soit précisé quelles autorités pourraient fixer ce taux et selon quelles modalités ;

37. Considérant que, en vertu de l'article 616 du code rural, peuvent être sociétaires des caisses régionales de crédit agricole les membres des groupements visés aux 1° à 7° de l'article 617, les collectivités mentionnées dans l'ensemble de cet article (de son 1° à son 17°) ainsi que les artisans ruraux n'employant pas plus de deux ouvriers de façon permanente ; que ce recrutement a été élargi par le décret n° 71-671 du 11 août 1971 modifié par le décret n° 76-804 du 20 août 1976 à certaines catégories de personnes physiques ou morales qui, sans avoir d'activités spécifiquement agricoles, ont des liens avec ces activités ou avec le milieu rural ;

38. Considérant qu'il suit de là que les sociétaires appartenant aux groupements visés aux 1° à 7° de l'article 617 du code rural ne constituent pas nécessairement la majorité des sociétaires d'une caisse régionale de crédit agricole ; qu'au contraire il peut se faire que cette majorité soit constituée par les autres sociétaires, c'est-à-dire par les collectivités énumérées aux 8° à 17° de l'article 617 et par les personnes physiques ou morales visées par le décret du 11 août 1971 modifié ;

39. Considérant que les dispositions de l'article 15 de la loi ont pour objet non d'accorder aux membres des groupements visés aux 1° à 7° de l'article 617 du code rural des droits de vote supérieurs à ceux des autres sociétaires, mais de leur garantir la majorité au sein du conseil d'administration même s'ils ne constituent pas la majorité des membres de la caisse ;

40. Considérant que, pour déroger ainsi à l'égalité entre les sociétaires, le législateur s'est fondé d'une part sur le fait que certains des services que les caisses mettent à la disposition de leurs sociétaires sont réservés aux seuls agriculteurs qui se trouvent ainsi dans une situation différente de celle des autres sociétaires quant à l'intérêt personnel qu'ils ont à la gestion des caisses, d'autre part sur l'intérêt général qui s'attache à ce que les caisses régionales, en dépit de leurs activités débordant le monde strictement agricole, demeurent fidèles à l'orientation générale qui est celle du Crédit agricole ;

41. Considérant que, en elle-même, la prise en compte de telles considérations n'est pas contraire au principe constitutionnel d'égalité ; qu'elle aurait pu justifier un aménagement approprié des droits de vote au sein des caisses régionales de nature à tempérer la stricte rigueur du principe majoritaire, à ne pas compromettre les avantages réservés aux agriculteurs dans le système de crédit agricole mutuel et à conserver à celui-ci sa vocation essentielle ;

42. Considérant cependant que ces données ne sauraient justifier que la représentation des sociétaires autres que les membres des groupements visés aux 1° à 7° de l'article 617 du code rural soit en tout état de cause minoritaire quelle que soit la proportion de ces sociétaires ; que, **par le caractère général et absolu de ses dispositions, l'article 15 de la loi, en l'état, apporte au principe d'égalité une atteinte qui dépasse manifestement ce qui serait nécessaire pour faire droit à la situation particulière de certaines catégories de sociétaires, au maintien d'avantages spécifiques au profit des activités agricoles et à la préservation de la vocation du Crédit agricole ; que, dès lors, l'article 15 doit être déclaré contraire à la Constitution ;**

- **Décision n° 2011-180 QPC du 13 octobre 2011, M. Jean-Luc O. et autres [Prélèvement sur les « retraites chapeau »]**

- SUR LE PRINCIPE D'ÉGALITÉ DEVANT L'IMPÔT :

3. Considérant que les requérants soutiennent, en premier lieu, que les dispositions contestées ne permettent de tenir compte ni de l'ensemble des facultés contributives du contribuable bénéficiaire d'une telle retraite supplémentaire, ni des facultés contributives de son foyer, ni des personnes qui sont à sa charge ; qu'en deuxième lieu, ils font valoir que ces dispositions ne frappent que les bénéficiaires d'une telle retraite supplémentaire à l'exclusion des bénéficiaires des autres types de retraite supplémentaire ; qu'en troisième lieu, ils estiment que le barème retenu crée des effets de seuil constitutifs d'une rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;

4. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article 6 de la Déclaration de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse » ; que **le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en**

rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit ; qu'il n'en résulte pas pour autant que le principe d'égalité oblige à traiter différemment des personnes se trouvant dans des situations différentes ;

5. Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article 13 de la Déclaration de 1789 : « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés » ; que, pour l'application du principe d'égalité devant l'impôt, la situation des redevables s'apprécie au regard de chaque imposition prise isolément ; que, dans chaque cas, le législateur doit, pour se conformer au principe d'égalité devant l'impôt, fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose ; que cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;

6. Considérant que l'article L. 137-11 s'applique au régime de retraite supplémentaire dans lequel la constitution de droits à prestations est subordonnée à l'achèvement de la carrière du bénéficiaire dans l'entreprise ; qu'en raison de cet aléa, empêchant l'individualisation du financement de la retraite par le salarié, le bénéficiaire ne contribue pas à l'acquisition de ses droits ; que ce régime se distingue de celui des retraites supplémentaires à droits certains dans lequel, l'individualisation par salarié étant possible, le bénéficiaire y contribue ; qu'en instituant un prélèvement sur les rentes versées, l'article L. 137-11-1 vise à faire participer les bénéficiaires qui relèvent de ce texte au financement de l'ensemble des retraites et à réduire la différence de charges supportées par chacune des catégories de titulaires ; que la différence de traitement qui en résulte est en rapport direct avec l'objet de la loi ;

7. Considérant qu'en fondant le prélèvement sur le montant des rentes versées, le législateur a choisi un critère objectif et rationnel en fonction de l'objectif de solidarité qu'il vise ; que, pour tenir compte des facultés contributives du bénéficiaire, il a prévu un mécanisme d'exonération et d'abattement, institué plusieurs tranches et fixé un taux maximal de 14 % ; que, par suite, les dispositions contestées, dont les effets de seuil ne sont pas excessifs, ne créent pas de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;