



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Regle de majorite

Question écrite n° 975

Texte de la question

M. Richard Dell'Agnola appelle l'attention de M. le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice, sur les problemes suscites par l'application de la loi fixant le statut de la copropriete dans les immeubles batis, no 65-557 du 10 juillet 1965, modifiee par la loi no 85-1470 du 31 decembre 1985. Il lui rappelle que cette loi regit tout immeuble bati dont la propriete est repartie entre plusieurs personnes. Elle prevoit entre autres les regles de majorite en ce qui concerne les decisions prises par les coproprietaires. Ainsi, il lui fait remarquer que si l'un d'eux, detenant la majorite des parts, choisit de prendre des mesures contraires a l'interet general, dans le dessein de nuire, et, de surcroit, refuse, par exemple, de payer ses charges, aucune action collective n'est possible du fait de son blocage. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui faire connaitre son avis sur la question et s'il est envisageable que des notions exterieures au droit de la copropriete (telles que l'abus de majorite et l'action ut singuli) puissent etre appliquees dans de telles especes, et s'il compte prendre des mesures afin d'amenager un droit de la copropriete qui a visiblement laisse subsister des zones d'ombre.

Texte de la réponse

Afin d'eviter le risque d'abus qui, lors du vote des decisions prises en assemblee generale des coproprietaires, pourrait resulter de l'application du principe de la proportionnalite des voix a la quote-part des parties communes, l'article 22, alinea 2, de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriete des immeubles batis prevoit que lorsqu'un coproprietaire possede une quote-part des parties communes superieure a la moitie, le nombre de voix dont il dispose est reduit a la somme des voix des autres coproprietaires. Les resolutions votees en assemblee generale, en violation de cette regle d'ordre public, seraient entachees de nullite, et le tribunal saisi notamment par un coproprietaire opposant pourrait prononcer cette nullite non seulement en cas de transgression ouverte mais egalement en cas de fraude a la loi ou d'abus de droit. Il n'apparait donc pas necessaire d'envisager des mesures plus specifiques pour sanctionner une situation marginale, telle que celle decrite par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Dell'Agnola Richard](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 975

Rubrique : Copropriete

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 1993, page 1392

Réponse publiée le : 9 août 1993, page 2474