



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 115124

Texte de la question

M. Jacques Le Guen attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le principe de réduction des voix du copropriétaire majoritaire. Dans une assemblée générale de copropriété, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Ce principe est posé par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété. Cet article prévoit par ailleurs que 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. En pratique, certains copropriétaires majoritaires cherchent parfois à éluder l'application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, afin de conserver le contrôle de l'assemblée générale. Ceux-ci transfèrent la propriété d'une partie de leurs lots à un prête-nom (une société civile immobilière ou une personne physique de confiance, souvent liée par un lien familial), généralement sous la forme d'une donation. Ces situations apparaissent souvent dans un contexte de mésentente entre le copropriétaire majoritaire et les autres copropriétaires, en particulier lorsque les minoritaires font savoir qu'ils envisagent de demander au syndic l'application du principe de réduction des voix. C'est pourquoi les copropriétaires minoritaires souhaiteraient que soit précisé l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, et en particulier que le principe de la réduction des voix puisse également s'appliquer lorsque le copropriétaire majoritaire fait donation de la nue-propriété à une ou plusieurs personnes, ou encore lorsque différents lots dont le total des voix est supérieur ou égal à la moitié des voix de la copropriété sont gérés ou administrés par une seule et même autorité. Les copropriétaires minoritaires souhaiteraient en outre que lorsqu'une décision à prendre ne concerne que le copropriétaire majoritaire, le total de ses voix soit réduit au tiers de l'ensemble des voix de la copropriété. Il le remercie de lui faire part de son sentiment sur cette question.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que « 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. » Néanmoins, pour tourner le principe de réduction des voix du copropriétaire majoritaire, certains copropriétaires peuvent être tentés de céder à une personne physique ou morale, à titre onéreux ou gratuit, un ou plusieurs de leurs lots, ou d'en démembrer la propriété notamment par la constitution d'un usufruit. Dans un tel cas, les juges du fond apprécient souverainement l'existence d'une manoeuvre frauduleuse tendant à tourner la règle de limitation des voix du copropriétaire majoritaire posée par l'article 22 de la loi de 1965 précitée, et appliquent des sanctions. Une telle fraude, si elle est démontrée par le demandeur à l'action, est régulièrement sanctionnée, comme le montre la jurisprudence. Ainsi, la donation d'une cave en vue de constituer une majorité fictive (TGI Paris, 14 février 1996), comme la vente d'un lot accessoire poursuivant le même objectif (Cass. Civ. 3e, 6 juillet 1982 ; CA Paris, 16 juin 1998), est annulée par le juge. De plus, le juge annule les décisions d'assemblée générale prises lorsqu'est établi le caractère frauduleux d'une donation (Cass. Civ. 3e, 21 février 1995), d'une

vente (Cass. Civ. 3e, 9 décembre 1986) ou de la constitution d'une société civile immobilière entre époux (Cass. Civ. 3e, 20 janvier 1993). Enfin, il peut déclarer la vente frauduleuse inopposable aux copropriétaires minoritaires, et annuler en conséquence les décisions prises par l'assemblée générale (TGI Paris, 24 mai 1984). Dès lors, il résulte des éléments ci-dessus que les intérêts des copropriétaires minoritaires sont suffisamment protégés. Il n'est donc pas envisagé de modifier la loi de 1965 précitée pour prévoir de manière générale que la limitation des voix s'applique en cas de constitution d'usufruit sur un lot ou de gestion de plusieurs lots par des copropriétaires liés entre eux, étant rappelé que la fraude ne se présume pas, et qu'elle ne peut résulter de la seule existence de liens personnels ou juridiques entre plusieurs copropriétaires.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Guen](#)

Circonscription : Finistère (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 115124

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 26 juillet 2011, page 7986

Réponse publiée le : 27 septembre 2011, page 10398