Image not found or type unknown

La copropriété en main dominante

publié le **28/11/2014**, vu **9069 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit un remède permettant aux copropriétés en main dominante de recouvrer un semblant de décision collective.

Aux termes de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, *« chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. »*

Ainsi, pour peu qu'il possède la majorité des lots composant la copropriété, un tel copropriétaire disposerait alors, à lui seul, de la majorité absolue des voix.

Fort de cette majorité absolue au sein des assemblées générales de copropriétaires, il pourrait par exemple décider seul de la désignation ou de la révocation du syndic ou des membres du conseil syndical, de la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène, ou bien encore de l'installation d'une antenne collective.

Afin d'éviter cette situation potentiellement tyrannique, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit immédiatement un remède permettant à ces copropriétés, dites en main dominante, de recouvrer un semblant de décision collective.

A ce titre, cette même disposition prévoit 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 conséquence, le copropriétaire majoritaire verra son nombre de voix réduit, lors des votes, à la somme des voix de tous les autres copropriétaires.

Il convient de préciser que cette disposition est d'ordre public : aucune clause du règlement de copropriété ne permet d'y déroger. La seule exception, prévue par la loi, profite aux OPHLM qui ne subissent pas une telle réduction de voix.

La sanction peut paraître particulièrement âpre, d'autant plus qu'une telle réduction n'est pas appliquée pour le calcul des charges : le copropriétaire dominant continuera d'être appelé pour la majorité des charges de copropriété !

Toutefois, la jurisprudence applique strictement les critères de mise en œuvre d'une telle réduction : les lots doivent avoir effectivement le même propriétaire.

Ainsi, la coalition de deux copropriétaires pour imposer leur volonté à la copropriété, détenant pourtant à eux deux la majorité des lots, n'entre pas dans le champ d'application de cette disposition.

La jurisprudence est aussi venue préciser que cette disposition ne s'appliquait pas plus à deux époux, séparés de biens et contrôlant plusieurs SCI dont le total des voix dépasse 50 % (CA PARIS, 23ème chambre, 29 septembre 2005).

Dans de telles situations, le seul recours envisageable serait alors d'invoquer l'abus de majorité.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés