Image not found or type unknown

L’abus de majorité en copropriété

publié le **23/01/2014**, vu **15873 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

L’assemblée générale des copropriétaires fonctionne en principe de la même manière qu’une société démocratique : l'avis de la majorité fait loi. Mais lorsque cette majorité se fait tyrannique, le copropriétaire minoritaire ne se trouve pas forcément démuni face à une décision abusive et dispose alors d'un recours juridictionnel.

Il arrive que l’assemblée générale des copropriétaires vote une décision qui présente une apparence de régularité en la forme et au fond, mais qui, en réalité, est *« le résultat d’un ensemble de manœuvres tendant à obtenir un vote contraire aux intérêts collectifs véritables »* (Cabanac, « *La déviation de la loi majoritaire dans les assemblées de copropriétaires* »).

Ainsi, l’abus de majorité consiste à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l’intérêt collectif, soit dans un intérêt personnel, soit sans motif légitime ou encore avec une intention de nuire.

Dès lors, un recours en annulation d’une décision de l’assemblée générale devant les tribunaux est possible si celle-ci ne peut-être justifiée par un motif valable.

Cependant, le copropriétaire demandeur à l’annulation doit apporter au juge les preuves suffisantes tendant à démontrer que la décision prise est contraire à l’intérêt collectif des copropriétaires.

Il ressort des décisions de justice rendues en la matière que les cas les plus courants d’abus de majorité concernent l’exécution de travaux dans l’immeuble.

A cet égard, il a été jugé que le refus du syndicat d’exécuter des travaux de réfection d’une partie de l’immeuble, sans motif valable est en principe abusif. Ainsi, en refusant de voter les travaux de remise en état des poutres et en rejetant toute solution amiable ou de compromis permettant l'exécution desdits travaux sans risque pour la trésorerie de la copropriété l'assemblée générale a abusé de ses droits. Il y a donc lieu de prononcer la nullité de cette décision de l'assemblée générale (CA Paris, 22 mars 1991).

Il peut en être de même pour la décision mettant à la charge exclusive d’un copropriétaire des dépenses relatives à des travaux effectués sur des parties communes. Aux termes de cette affaire, les copropriétaires réunis en assemblée générale avaient pris une décision mettant à la charge d’une société civile immobilière copropriétaire les travaux de réparation du portail de la copropriété. En effet, le syndicat des copropriétaires affirmait, sans toutefois réellement l’établir, que ce portail avait été vandalisé par les clients de la société copropriétaire. Le juge a annulé cette décision pour abus de majorité (CA Paris, 8 sept. 2010).

En ce qui concerne les travaux effectués sur des parties privatives, la Cour d’appel de Colmar a jugé que le copropriétaire majoritaire a abusé de son « droit de veto » en s'opposant à l'autorisation demandée par un autre copropriétaire d'aménager sa terrasse privative en invoquant la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble alors que l'aménagement se bornait à un revêtement du sol de la terrasse et à la pose de garde-corps métalliques. En réalité, le

copropriétaire majoritaire entendait faire accepter des travaux créant une terrasse supplémentairement et qui nécessitaient l'implantation de poteaux de soutien sur la terrasse existante du copropriétaire demandeur. (CA Colmar, 11 Juin 2010).

En cas d'abus de majorité, le copropriétaire minoritaire peut engager une action en nullité des décisions d'assemblée générale.

En effet, l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.»

En conséquence, il est important pour un copropriétaire souhaitant contester une décision pour abus de majorité d'être diligent : l'action doit être engagée dans les deux mois à compter de la notification de la décision.

En outre, il ressort de la loi que l'action en annulation a pour objet la contestation d'une décision prise en assemblée générale. Par exemple, il n'y a pas de décision si l'assemblée ne fait qu'émettre des vœux (CA Paris, 10 février 1998).

Il est important de préciser que si un copropriétaire se trouve lésé par une décision de l'assemblée générale, pour autant conforme à l'intérêt général, le juge ne pourra retenir l'abus de majorité. En outre, il n'appartient pas à ce dernier d'examiner l'opportunité même des décisions de l'assemblée générale.

En tout état de cause, si vous pensez être victime d'un abus de majorité, il semble utile de consulter un avocat qui saura vous renseigner sur l'opportunité de contester une décision de l'assemblée générale devant le juge.

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 © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés