



L'abus de majorité et égalité des voix

Jurisprudence publié le **03/02/2021**, vu **4503 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La Cour de Cassation vient de rendre une décision dans laquelle elle considère que l'égalité des voix des copropriétaires

La Cour de Cassation vient de rendre une décision dans laquelle elle considère que l'égalité des voix des copropriétaires ne s'oppose pas au prononcé de la nullité d'une décision d'assemblée générale pour abus de majorité. (Cass. 3e civ., 22 oct. 2020, n° 18-25.921 : JurisData n° 2020-019058)

Un copropriétaire peut-il invoquer un abus de majorité pour contester une décision d'assemblée générale alors qu'il y a égalité des voix ?

La Cour de Cassation a répondu par l'affirmative.

Dans cette affaire, un copropriétaire conteste la décision de refus de réaliser des travaux dont l'objet était de permettre de rendre ses lots indépendants des autres lots. Il demande aux juges de prononcer la nullité de cette décision.

La cour d'appel de Colmar accueille cette demande et annule la décision de refus des travaux sur le fondement de l'abus de majorité. Les copropriétaires qui se sont opposés à cette décision forment un pourvoi et considèrent que dans la mesure où il y a eu une égalité des voix.

A/ sur l'abus de majorité

La loi n'a pas donné de définition de l'abus de majorité et ce sont les décisions de jurisprudences qui ont défini les critères.

L'abus se révèle par la poursuite d'un but autre que l'intérêt général ou des agissements dolosifs en vue d'obtenir par surprise, sans motif valable, des avantages injustifiés au profit de certains copropriétaires.

Il convient de rappeler qu'une décision adoptée par l'assemblée générale est susceptible d'un recours en annulation lorsqu'elle a été le résultat de manœuvres destinées à obtenir par surprise de certains copropriétaires un vote contraire à l'intérêt général ou préjudiciables à d'autres copropriétaires sans être pour autant conforme à cet intérêt.

Il appartient aux copropriétaires minoritaires de rapporter la preuve de l'abus de droit ou de majorité

Une assemblée générale de copropriété peut être annulée pour abus de majorité qui consiste soit à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif ou dans un intérêt qui lui est

contraire, soit dans un intérêt personnel, soit dans l'intérêt exclusif du groupe majoritaire au détriment du groupe minoritaire soit en rompant l'équilibre entre les copropriétaires soit avec l'intention de nuire. Il appartient au copropriétaire demandeur à la nullité de rapporter la preuve de l'abus de droit ([CA Grenoble, 6 nov. 2012, n° 11/00483](#)).

Le Tribunal saisi, d'un recours en annulation, pour abus de majorité, devra vérifier que la décision litigieuse a été prise dans un but contraire aux intérêts collectifs ou dans le but de nuire à certains copropriétaires, sans pour autant se prononcer sur l'opportunité des décisions.

L'abus de majorité ne saurait provenir exclusivement du fait que les votes de cette copropriété sont le plus souvent acquis à la majorité des 755 millièmes au motif que les copropriétaires votent quasiment toujours contre toute résolution proposée.

Il convient de ne pas confondre l'abus de majorité avec les oppositions d'intérêts entre copropriétaires majoritaires.

La règle de fonctionnement d'une copropriété repose en effet sur des critères de majorité et le seul fait que les copropriétaires soient systématiquement en désaccord avec les autres copropriétaires ne suffit pas à démontrer l'abus de droit qu'ils invoquent.

Exemples de jurisprudences :

-

Doivent donc être annulées les décisions d'assemblée générale :

-mettant à la charge exclusive d'un copropriétaire des dépenses afférentes à des travaux effectués sur des parties communes ([CA Paris, 23e ch., 28 sept. 1988 : *JurisData* n° 1988-025023](#). – [CA Paris, 25 oct. 2007 : *JurisData* n° 2007-345397](#). – [CA Paris, 8 sept. 2010 : *JurisData* n° 2010-020454](#)) ;

-décidant des travaux d'étanchéité d'une terrasse dans l'intérêt de certains copropriétaires ([CA Riom, 3 déc. 2012 : *JurisData* n° 2012-028808](#)) ;

-constitue un abus de majorité le fait pour l'assemblée générale de refuser au copropriétaire d'un local commercial l'autorisation d'un raccordement d'eau sur des conduites communes alors qu'elle a précédemment consenti à d'autres propriétaires de boutiques la même possibilité de branchement ([CA Paris, 23e ch., 30 nov. 1990 : *Loyers et copr. 1991, comm. 94*](#). – *Dans le même sens* : [CA Paris, 27 avr. 1990 : *Loyers et copr. 1990, comm. 326*](#). – [CA Paris, 28 mars 1997 : *JurisData* n° 1997-020556](#). – [CA Paris, 24 oct. 1997 : *JurisData* n° 1997-730050](#)).

-le refus opposé par les copropriétaires aux travaux de raccordement de l'installation sanitaire sur le réseau d'assainissement de l'immeuble (travaux affectant les parties communes) non motivé

par l'intérêt de la copropriété constitue un abus de majorité, qui justifie la nullité de la décision d'assemblée générale. Dans la mesure où le raccordement des installations sanitaires au réseau commun peut être tenu pour une amélioration, le juge peut autoriser le copropriétaire à effectuer les travaux (CA Paris, 23e ch., 20 nov. 1992 : [JurisData n° 1992-023808](#)).

-La volonté de couvrir les infractions commises à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 consistant à réaliser des travaux non autorisés ou des travaux différents de ceux qui ont été autorisés caractérise la poursuite d'un but étranger aux intérêts collectifs, à savoir favoriser les intérêts d'un groupe majoritaire au détriment des autres copropriétaires mis devant le fait accompli. Est donc indéniable l'abus de majorité commis par l'assemblée générale. (CA Paris, 4e pôle, 2e ch., 3 mars 2010, SCI 12 rue Alphonse Yvon c/ Bellon : [JurisData n° 2010-002361](#))

Les abus de majorités sont souvent remarqués dans les décisions qui concernent l'exécution de travaux dans l'immeuble, ou de travaux qui concernent un copropriétaire.

Il appartient aux copropriétaires minoritaires de rapporter la preuve de l'abus commis.

Le critère de l'abus de majorité est la recherche de l'intérêt commun et le fait qu'un copropriétaire soit lésé est indifférent.

II/ sur la portée de la décision rendue par la Cour de Cassation

Dans l'affaire qui a donné lieu à la décision de la Haute Cour, celle-ci a considéré que la demande de travaux qui avait été refusée, était constitutive d'un abus de majorité dans la mesure où les travaux étaient nécessaires pour rendre indépendants les lots de copropriété.

En l'occurrence, il n'existait pas au sein de cet immeuble soumis au statut de la copropriété d'alimentation séparée des lots en électricité, eau froide et eau chaude.

En outre, pour la première fois, la Cour considère que la majorité mathématique n'est pas nécessaire et une égalité de voix n'exclut pas un abus de majorité.

Notre cabinet intervient pour vous assister et vous représenter, dans ce type de contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

-