

## Abus de majorité en famille dans même copropriété

Par **Christelle-kentzinger**, le **22/07/2020** à **11:41**

Bonjour,

Je me permets de venir vers vous afin d'avoir un conseil juridique, je suis copropriétaire dans une copropriété de 3 appartements.

Les millièmes sont répartis de cette manière :

- Moi 339
- M. X (Fils) 379
- M. X (Père) 282

En fait comme vous pouvez le constater le père et le fils sont majoritaires en millième. Cela fait 1 an que le fils veut faire changer entièrement la toiture pour avoir une meilleure isolation, je leur ai demandé de bien vouloir patienter encore 1 an ou 2 pour que je puisse épargner assez.

La famille X veut malgré tout faire passer la délibération, j'aimerais savoir si cela peut être considéré comme un abus de majorité vu que c'est la même famille qui détient la moitié des voix, de plus la toiture n'est pas défailante ? Sachant également que j'ai proposé pendant ma période d'épargne que s'il fallait faire une réparation que je suis tout à fait d'accord.

Avec mes remerciements par avance pour votre conseil,  
Christelle K

Par **Yukiko**, le **22/07/2020** à **12:07**

Bonjour,

Il n'y a pas d'abus. Il y a seulement deux copropriétaires qui sont d'accord sur un projet d'amélioration et ils ont le droit d'être d'accord même s'ils sont père et fils.

Vous pouvez seulement bénéficier des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965. Si vous vous êtes opposé au projet, vous pouvez payer sur dix ans.

Vous pouvez peut-être aussi bénéficier d'aides publiques parce qu'il s'agit de travaux visant à des économies d'énergie.

Par **Christelle-kentzinger**, le **22/07/2020 à 12:18**

Je vous remercie pour votre réponse, cependant j'ai lu un article qui m'interpelle quand même sur un abus de majorité en famille. Ou une famille justement utilise leur millième pour décider en copropriété et donc créer un abus de majorité.

Voici le sujet :

**Biographie** Christophe Buffet est Avocat spécialiste en droit immobilier et en droit public depuis 21 ans. Il est le rédacteur de BDIDU, le blog de Droit immobilier et Droit de l'urbanisme, qui décrit par des articles quotidiens l'actualité juridique et judiciaire du droit immobilier et du droit de l'urbanisme ...[Lire la suite](#)

La théorie de l'abus de majorité dans une copropriété est un exemple de l'abus de droit.

Bien que l'abus de majorité soit souvent invoqué par des copropriétaires au soutien de leur demande d'annulation de délibération de l'assemblée générale, les juges ne la retiennent que rarement.

Pour un exemple de rejet : voyez cette décision.

C'est pourquoi l'arrêt qui suit est particulièrement intéressant, puisque dans l'hypothèse soumise à la Cour de Cassation, l'abus de droit a été retenu dans des circonstances particulièrement accablantes.

On notera qu'il avait été mis en oeuvre à la faveur de la réunion par un copropriétaire de ses propres voix, de celle de son épouse et de celle de sa fille, propriétaires de lots dans la [copropriété](#).

Ce copropriétaire avait, entre autres, procédé à sa désignation en qualité de syndic bénévole.

Cet arrêt :

"Attendu qu'ayant constaté par motifs propres et adoptés que les lots appartenant à M. Antonio X... dans l'immeuble en [copropriété](#) représentant 484 des mille tantièmes, ceux appartenant à Mme Alma X... 40 tantièmes, et ceux appartenant à Mlle C... Fernandez représentant 83 tantièmes, la cour d'appel a, sans motifs hypothétiques, et sans dénaturation, légalement justifié sa décision en retenant qu'il résultait des pièces produites que M. X... avait profité de la majorité que lui donnaient ses tantièmes, ceux de sa femme et ceux de sa fille

pour faire décider l'exécution de travaux proposés par lui-même sans qu'aucun devis ait été présenté aux copropriétaires, pour s'être fait désigner syndic bénévole pour éviter la désignation d'un syndic professionnel souhaité par les copropriétaires autres que la famille X... afin de régler les litiges en cours, pour avoir fait adopter le budget prévisionnel de l'année 1992 contre l'avis des mêmes copropriétaires étrangers à sa famille soucieux de faire régler au préalable les problèmes de [répartition des charges](#), et pour s'être fait autoriser à engager en sa qualité de syndic des actions à titre personnel à l'encontre de certains copropriétaires démontrant ainsi la confusion totale des intérêts personnels de la famille X... avec les intérêts collectifs de la collectivité des copropriétaires."

Par **Yukiko**, le **22/07/2020** à **12:34**

Dans le cas que vous exposez, il y a une accumulation de faits qui constituent dans leur ensemble un abus. Mais le simple fait que deux copropriétaires sur trois veillent isoler la toiture n'est pas en soi un abus de droit. Il ne faut pas intervertir exception et généralité. En copropriété, on applique les règles de majorité fixées par la loi et les membres d'une même famille ont les mêmes droits que s'ils n'étaient pas parents entre eux.

Par **Christelle-kentzinger**, le **22/07/2020** à **13:44**

Sauf que la toiture n'est pas encore défectueuse et que le confort apporté par cette nouvelle toiture n'est destiné qu'à un seul des copropriétaires.

Si la toiture est défectueuse là je ne discute pas c'est pour l'entretien et la sécurité du bâtiment mais là ce n'est pas le cas.

De plus s'il n'y a pas abus de majorité cela veut dire que cette famille si elle veut faire la façade, les communs etc tout à la suite parce qu'ils sont majoritaires, vous trouvez que c'est pas de l'abus de majorité ??

Moi je pense qu'il y a quand même un souci d'injustice, le copropriétaire minoritaire se retrouve ds l'obligation de cumuler des tonnes de crédits pour satisfaire les envies de la famille ??

Je ne suis pas certaine qu'un juge tolérerait ce type de débordement si on prouve qu'il y a un abus sans prendre en considération les demandes du copropriétaire minoritaire. On ne peut pas faire subir tout sans prendre en considération l'avis du copropriétaire minoritaire.

Surtout dans mon cas je demande un délai d'un an ou 2 pour m'éviter un crédit car je ne suis pas solvable pour un crédit vu que mon emprunt immobilier m'a mis à 33% d'endettement.

Enfin bref si c'est ça la justice.... Normalment quand un même propriétaire détient 2 appartements et s'il est majoritaire avec ces 2 lots son nombre de voix et rapporté au nombre des autres, question d'équité.

Pour une famille le cas devrait être le identique, on se doute bien qu'en famille les accords sont conclus avt l'AG...

Par **youris**, le **22/07/2020** à **13:46**

bonjour,

qu'en pense votre syndic ?

comme l'indique le lien que vous citez, l'abus de majorité est rarement retenu.

de mémoire, l'abus de majorité a été retenu dans le cas ou le propriétaire majoritaire avait vendu un garage ou une cave à son fils, fils qui était inconnu des autres copropriétaires, les juges ont retenu que la vente à son fils était de faire échec à l'application de l'abus de majorité.

si le père et le fils habitent effectivement la copropriété, il n'y a pas d'abus de droit.

un copropriétaire peut toujours contester une résolution de son A.G. devant le tribunal judiciaire.

salutations

Par **Christelle-kentzinger**, le **22/07/2020** à **13:53**

Le syndic trouve aussi que M. X m'a mis énormément de pression pour obtenir sa toiture et que j'ai été harcelée de devis et de message toute l'année.

La personne de l'appartement du milieu est partie car à elle ne voulait pas payer non plus la toiture.

De ce fait Ce M. X m'a fait la pression pendant la vente de cet appartement car si je disais oui à nous 2 même avec un nouveau propriétaire on avait la majorité (339 +379), mais voyant que je lui disais qu'il fallait patienter encore 1 an ou 2. Il s'est arrangé avec son père pour qu'il rachète l'appartement pour lui mais pour éviter qu'il soit également propriétaire des 2 lots en son nom propre, pour déroger à la règle que je disais (si on détient plus de la moitié des voix, les voix sont ramenés au même nbre que les autres), donc le papa a racheté l'appartement pour lui et ils vont le mettre en location.

Ils ont fait cela uniquement pour faire passer la toiture tout de suite car trop impatient....

Enfin si ca ce n'est pas considéré comme un abus de pouvoir.... La justice est vraiment mal faite. Le syndic aussi ne comprend pas pourquoi ils ne veulent pas attendre car je n'ai jamais refusé de faire les travaux....

Par **youris**, le **22/07/2020** à **14:43**

la réfection de la toiture passe obligatoirement pas le vote d'une résolution par votre A.G..

Vous avez toute liberté de voter non à cette résolution et vous pourrez contester un vote positif de cette résolution devant le tribunal judiciaire qui appréciera de manière souveraine s'il y a abus de majorité.

avant de dire que la justice est mal faite, il faut lui demander son avis.

la gestion d'une copropriété se fait en application des lois et des règlements existants, notamment la loi 65-557 et le décret 67-223.

le fils habite-t-il cet appartement ?

Par **Christelle-kentzinger**, le **22/07/2020** à **14:56**

Le fils oui, c'est lui qui habite sous les combles, et le père n'habite pas là il a juste acheté cet appartement pour investir mais surtout pour apporter à son fils la majorité des voix.

Je dis que la justice est mal faite car justement c'est pas le premier souci que j'ai eu et je suis déjà passée par une procédure qui a duré 6ans et qui m'a apporté beaucoup de soucis financiers et psychologique.

Croyez moi je ne dis pas les choses comme cela à la légère.

Par **Yukiko**, le **22/07/2020** à **15:19**

Il y a deux visions du projet qui s'opposent. La première est la vôtre : le projet n'a pas d'intérêt collectif parce qu'il ne bénéficiera qu'à un seul copropriétaire. La seconde est qu'il vise à corriger un désordre dans la construction dont souffre un copropriétaire. Si une absence d'isolation à l'étage supérieur était considéré normale en 1960, ce l'est beaucoup moins aujourd'hui et le copropriétaire du dernier étage pourrait faire valoir qu'il ne jouit pas pleinement de ses parties privatives comme il est en droit de l'exiger du syndicat des copropriétaires (article 9).

Il faut déterminer lequel de ces deux arguments contradictoires prévaut.

Par **youris**, le **22/07/2020** à **15:29**

et pour le déterminer, il faut un juge !

Par **beatles**, le **22/07/2020** à **16:07**

Bonsoir,

Inutile de de se substituer à un juge ni à un avocat.

Suivez les conseils de #youris dans ses deux dernières interventions auxquelles j'ajouterez que de consulter un avocat spécialiste, avec les arguments que vous avancez, est fortement conseillé avant de saisir le Tribunal Judiciaire.

Cdt.

Par **Yukiko**, le **22/07/2020** à **16:31**

[quote]  
et pour le déterminer, il faut un juge !

[/quote]  
Certes, mais avant de saisir le juge, il faut s'efforcer d'estimer les chances de succès, en consultant un avocat si nécessaire. Une jurisprudence sur un cas similaire serait utile mais je n'en connais pas.

Par **youris**, le **22/07/2020** à **17:22**

vous pouvez consulter ce lien :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/abus-majorite-copropriete-21793.htm>

Par **Christelle-kentzinger**, le **29/07/2020** à **11:04**

Bonjour à tous !

Merci à tous pour vos réponses, c'est gentil à vous d'avoir pris le temps de répondre.

Je me demandais à quelle type de majorité une réflexion globale de toiture avec améliorations doit -elle votée ?

Majorité simple ou majorité double ?

Merci pour vos réponses :)

Ce texte que j'ai lu m'interpelle :

[quote]

Sont votées à la double majorité les décisions ayant trait à des questions excédant la gestion courante et impliquant des modifications notables dans la consistance matérielle de l'immeuble ou les conditions d'usage et d'administration des parties communes.

[/quote]

Par **Yukiko**, le **29/07/2020** à **12:27**

Ce texte est caduc. Il commente la loi du 10 juillet 1965 dans une version qui a depuis été modifiée.

Il s'agit de travaux d'amélioration qui se décident désormais à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, éventuellement, s'il a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, en seconde lecture à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance : articles 25,n et 25-1.

Par **Christelle-kentzinger**, le **29/07/2020** à **14:51**

D'accord je vous remercie pour cette information, en revanche l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété, ils ont intégré un texte relatif aux petites copropriétés comme la nôtre moins de 5 lots, nous en avons 3.

Ils parlent de modification de modalité de vote qui seraient changés, mais je pense que cela concerne uniquement le budget ? L'appel de fond pour des travaux sur 1 an (reflexion globale de toiture 17 500€) peut-il être concerné dans ce cas de figure ?

Est-ce que le 2/3 des voix est requis pour les petites copropriétés ?

Pourriez-vous m'expliquer en quoi concerne cette ordonnance pour les petites copropriétés, je pense que j'interpète mal le texte ?

Avec mes remerciements par avance pour votre réponse.