



Position dominante d'un copropriétaire

Par **FPAYET**, le **02/06/2022** à **15:17**

Dans le cadre d'une AFUL regroupant, une société X dispose de 550 voix sur 1000 voix au sein de la copropriété. Ces tantièmes sont obtenues comme suit :

elle dispose de 350 tantièmes en pleine propriété

elle contrôle les 200 tantièmes supplémentaires d'une SCCV également membre de l'AFUL

Cette position majoritaire qui assure à X le contrôle total du destin de l'AFUL, relève t-elle :

- d'un abus de position dominants qu'elle use pour empêcher un recours des autres membres de l'AFUL qui veulent ester en justice contre des tiers où X a des intérêts,
- d'une situation de main dominante classique de X ?

Merci de bien vouloir me répondre notamment sur XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Par **Visiteur**, le **02/06/2022** à **16:00**

Bonjour,

Si c'est une AFUL (ou une ASL) ce n'est pas une copropriété. Et il faut surtout se référer aux statuts qui déterminent le fonctionnement et les majorités applicables pour les décisions.

De plus les propriétaires lésés peuvent parfaitement agir en leur nom propre et même se regrouper pour agir en justice et faire valoir leurs droits. Le fait que l'AFUL refuse d'agir ne les empêche en rien.

Par **beatles**, le **02/06/2022** à **16:06**

[quote]La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.[/quote]

Bonjour,

Une AFUL n'est pas une copropriété.

Article R.322-1 du Code de l'urbanisme en vigueur en 1978 :

[quote]Les associations foncières urbaines ayant pour objet les opérations prévues à l'article L. 322-2 (1., 2. et 5.) sont soumises aux dispositions [du décret du 18 décembre 1927](#) modifié portant règlement d'administration publique pour l'exécution de [la loi du 21 juin 1865](#) et à celles des sous-sections I à IV de la présente section.[/quote]

Article L.322-1 du Code de l'urbanisme en vigueur en 2007 :

[quote]Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de [l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004](#) relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que par celles de la présente section, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L.322-2.[/quote]

Article R.322-1 du Code de l'urbanisme en vigueur en 2007 :

[quote]Les associations foncières urbaines ayant pour objet les opérations prévues à l'article L.322-2 (1., 2. et 5.) sont soumises aux dispositions du [décret n° 2006-504 du 3 mai 2006](#) et à celles des sections I à IV du présent chapitre.[/quote]

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété est étrangère et exclusive de la loi, de l'ordonnance et des décrets précités.

Il semblerait que vos statuts n'en seraient pas en plus de ne pas être mis en conformité avec la législation actuelle en vigueur depuis 2007.

De plus une AFUL peut contenir dans son périmètre en tant que lot une copropriété au même titre qu'un lot pavillonnaire ; dans ce cas le statut de la copropriété ne s'applique qu'à l'intérieur du lot concerné et l'ordonnance 2004-632 s'applique à ce dernier.

Je vous conseille la lecture des articles L.322-1 à L.322-16 et R.322-1 à R.322-40 [du Code de l'urbanisme](#) et en particulier le 322-9-1.

Cdt.