



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

fonctionnement

Question écrite n° 101151

Texte de la question

Mme Chantal Robin-Rodrigo appelle l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le fonctionnement en pratique des « copropriétés à deux personnes ». Le nombre et la complexité des litiges attachés à ces ensembles bizarres pour devoir admettre qu'en l'état de la jurisprudence ils sont assujettis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 même en l'absence de tout règlement de copropriété. C'est la solution de droit positif qui semble prévaloir actuellement. Or dès lors se pose le problème de l'incompatibilité de fait du fonctionnement d'une copropriété à deux personnes au regard d'un élément essentiel du régime de la copropriété : le mécanisme de décision majoritaire. Or celui-ci est un élément essentiel du statut de la copropriété. À ce propos, l'article 22 de la loi précitée dispose 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 de voix des autres copropriétaires ». Force est de constater qu'à défaut d'accord parfait et unanime des deux copropriétaires sur toutes les décisions à prendre pour l'administration du syndicat et la gestion des parties communes, la gestion du bien dans les conditions prévues par le statut de la copropriété est impossible puisque chacun des deux copropriétaires en désaccord dispose d'un même nombre de voix. Un scrutin ne peut faire apparaître aucune majorité. Dans la pratique on se retrouve ainsi dans la situation d'une indivision dont les membres sont en désaccord, ce qui bloque fâcheusement tout processus de rénovation d'un bien immobilier, sauf à l'obtenir par voie judiciaire. Or tout ceci pourrait être évité si la réglementation venait enfin à mettre fin à cette situation et donc instaurer un régime spécifique et opérationnel pour ce type de copropriété. Aussi, elle lui demande de lui préciser les mesures urgentes qu'il entend prendre à ce sujet.

Texte de la réponse

En application de son article 1er, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'applique automatiquement dès lors que la propriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. En conséquence, le statut de la copropriété est applicable à un immeuble bâti divisé en deux lots ou plus, dès lors que ces lots appartiennent à deux personnes différentes. La limitation des droits de vote du copropriétaire majoritaire en assemblée générale prévue par l'article 22 a certes pour conséquence, lorsqu'il n'y a que deux copropriétaires, de soumettre toute décision d'assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires. Néanmoins, cette règle générale se justifie par la nécessité de protéger le droit de propriété de tous les copropriétaires, y compris ceux minoritaires, et d'empêcher que le copropriétaire majoritaire ne soit « seigneur et maître » de l'assemblée générale, ce qui fausserait le mécanisme de décision majoritaire sur lequel repose le fonctionnement de tout syndicat de copropriétaires. En cas de blocage, plusieurs solutions sont possibles : le recours par les copropriétaires à la conciliation ou à la médiation, prévues respectivement par les articles 127 et suivants du code de procédure civile et 131-1 et suivants du même code ; la saisine du juge par le copropriétaire qui s'estime lésé d'une demande d'annulation, pour abus de majorité ou de minorité, du refus par l'assemblée générale de prendre une décision. Toutefois, le juge, même s'il reconnaît

l'existence d'un abus de majorité ou de minorité et s'il annule en conséquence la décision de refus, ne peut décider en lieu et place de l'assemblée générale ; demander au maire, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou au préfet de saisir le juge pour voir constater la carence du syndicat des copropriétaires, cette procédure aboutissant à l'expropriation de l'immeuble. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de réformer la loi de 1965 précitée ou son décret d'application pour prévoir un régime spécifique aux syndicats des copropriétaires ne comprenant que deux copropriétaires.

Données clés

Auteur : [Mme Chantal Robin-Rodrigo](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101151

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 2011, page 1928

Réponse publiée le : 15 novembre 2011, page 12069