



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Reglementation

Question écrite n° 58176

Texte de la question

M Jean-Louis Masson attire l'attention de M le garde des sceaux, ministre de la justice, sur le fonctionnement des indemnisations dans le cadre d'un immeuble en copropriete. Dans le cas d'une copropriete dont les sous-sols sont inondables, le tribunal a condamne le promoteur a verser la somme de 6 000 000 de francs d'indemnites a la copropriete. Le probleme qui se pose est de savoir si la redistribution de cette somme entre les coproprietaires doit se faire au prorata des milliemes de copropriete ou au contraire uniquement au prorata des milliemes inondables, c'est-a-dire en fait au prorata du prejudice reellement subi par chaque coproprietaire. La solution retenue peut etre importante, notamment lorsque seuls quelques coproprietes possedent des locaux inondables. Il souhaiterait qu'il lui indique selon quels mecanismes l'indemnisation doit etre repartie.

Texte de la réponse

Reponse. - Le syndicat des coproprietaires, dote de la personnalite civile a qualite, aux termes de l'article 15 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriete des immeubles batis, pour agir en justice notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des coproprietaires, en vue de la sauvegarde des droits afferents a l'immeuble. Il ne saurait donc represente chacun des coproprietaires pour obtenir reparation d'un prejudice strictement personnel comme celui resultant d'un trouble de jouissance ou toute autre atteinte aux seules parties privatives de son lot. De l'application de ce principe, il peut etre deduit que le syndicat des coproprietaires auquel le tribunal a alloue des dommages-interets, a la charge du promoteur, pour reparer le prejudice subi du fait de la non-etancheite des sous-sols, a agi pour voir reparer un trouble collectif affectant l'ensemble de l'immeuble. Il appartient a l'assemblee des coproprietaires de decider si elle entend affecter cette indemnite, propriete du syndicat, a des travaux destines a faire cesser le trouble, ou si elle prefere la voir redistribuer aux coproprietaires. Si l'assemblee des coproprietaires opte pour la deuxieme solution, sous reserve de l'appréciation des tribunaux, la repartition se fera, sauf disposition contraire du reglement de copropriete, en proportion des tantiemes de copropriete, et non au prorata des prejudices reellement subis.

Données clés

Auteur : [M. Masson Jean-Louis](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58176

Rubrique : Copropriete

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 mai 1992, page 2289