

## Copropriétés à deux propriétaires

14e législature

Question écrite n° 23522 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI)

publiée dans le JO Sénat du 13/10/2016 - page 4403

Rappelle la question 22330

M. Jean Louis Masson rappelle à Mme la ministre du logement et de l'habitat durable les termes de sa question n°22330 posée le 16/06/2016 sous le titre : " Copropriétés à deux propriétaires ", qui n'a pas obtenu de réponse à ce jour. Il s'étonne tout particulièrement de ce retard important et il souhaiterait qu'elle lui indique les raisons d'une telle carence.

Transmise au Ministère du logement et de l'habitat durable

Réponse du Ministère du logement et de l'habitat durable publiée dans le JO Sénat du 23/03/2017 - page 1221

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, comme le prévoit l'article 1er. Il en résulte que le statut de la copropriété est applicable à tout immeuble bâti divisé en deux lots ou plus, dès lors que ces lots appartiennent à deux personnes différentes. L'article 22 du 10 juillet 1965 limite les droits de vote du copropriétaire majoritaire en assemblée générale ; en conséquence, lorsque le syndicat des copropriétaires comporte deux copropriétaires, toute décision d'assemblée générale doit être prise à l'unanimité des deux copropriétaires. 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 décide seul en 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. Le copropriétaire qui s'estime lésé peut saisir le juge 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 ne peut se substituer à l'assemblée générale, même s'il reconnaît l'existence d'un abus de majorité ou de minorité et s'il annule en conséquence la décision de refus. Il peut aussi demander au maire, au président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou au préfet de saisir le juge pour pouvoir 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.