

Le nombre de voix du copropriétaire majoritaire

Pour éviter qu'un seul copropriétaire détenant plusieurs lots ne soit majoritaire au sein de la copropriété, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit un mécanisme destiné à réduire les voix de ce copropriétaire au moment des votes en assemblée générale. Cet article précise 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 des voix des autres copropriétaires ».

Prenons un exemple pour bien comprendre le calcul. Supposons qu'un seul copropriétaire détienne plusieurs lots dont la somme des tantièmes représente 600 millièmes sur 1000. Dans cette hypothèse, la somme des voix des autres copropriétaires représente donc 400 millièmes. Le copropriétaire majoritaire verra donc ses voix ramenées au même chiffre que la somme des tantièmes des autres copropriétaires, c'est-à-dire 400 millièmes également.

Cette solution n'évite pas les blocages où même la prévalence du copropriétaire majoritaire lorsque les autres sont divisés, mais elle permet de limiter les abus.

Notons que les tribunaux sanctionnent sur le principe de la fraude, les manœuvres consistant à se débarrasser des lots en trop de manière fictive pour ne plus apparaître comme un copropriétaire majoritaire « sur le papier » mais contrôler dans les faits les voix des lots ainsi cédés (cas de la donation à un enfant, de la création d'une société fictive...). Tout le problème, dans ces hypothèses, consiste à prouver l'intention frauduleuse. Difficile de

dégager un principe de sanction applicable en la matière en cas de fraude avérée tant les décisions des tribunaux sont hétérogènes. Selon les cas ils annulent des décisions obtenues en fraude, déclarent la vente inopposable aux autres copropriétaires ou vont même jusqu'à annuler la vente fictive.

Enfin, il existe une exception à cette règle de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire. Introduite par la loi ENL du 13 juillet 2006 qui a inséré un article L. 443-15 dans le code de la construction et de l'habitation. Elle prévoit que la réduction des voix ne s'applique pas à l'organisme HLM vendeur. En fait il s'agit de l'hypothèse d'un immeuble collectif qui appartient à un bailleur social qui décide de mettre en vente des logements. Dès le premier logement social vendu, l'immeuble passe sous le statut de la copropriété. Pour éviter que le bailleur social se retrouve à égalité de voix avec les copropriétaires acquéreurs, la loi lui permet donc de conserver le nombre de voix qui correspond à sa quote-part dans les parties communes.

Ainsi, un bailleur social qui a vendu un logement représentant 50 millièmes ne verra pas ses voix réduites à 50 millièmes en assemblée générale mais conservera bien 950 millièmes. Grâce à ce mécanisme, qui sort les copropriétés issues de la vente des logements sociaux du régime général de la copropriété, les bailleurs sociaux continueront à gérer leur patrimoine (y compris les appartements vendus), tant qu'ils posséderont plus de la moitié des biens du site.