Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Convocation AG copro a 2.

Par Noodle

Bonjour, je lis que pour les copras a 2, on peut se "réunir sans convocation formelle préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité".

Delà découlent 3 questions pour moi:

-Est ce que cela signifie que seule sont validées les décisions recueillies avec 100% des votes ou celles qui obtiennent la majorité (je détiens 70% des votes)?

-Si j'informe l'autre copropriétaire que je désire une Réunion de Copropriété a l'heure et la date qui lui convient, dois je lui communiquer l'ordre du jour?

- Si un des ordres du jour est de me désigner syndic bénévole après un an de vacance de syndic, puis je inscrire d'autres points a l'ordre du jour?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous devriez lire attentivement l'ensemble des articles qui simplifient la gestion de la copropriété à 2.
Surtout étant majoritaire, vous pouvez quasiment tout décider seul, à condition de notifier ensuite l'autre copropriétaire.

Par Noodle

Merci, je suis conscient de ça mais j'essaye de préserver les formes un minimum pour ne pas donner l'impression de dicter ma loi.

Avez vous une réponse simple aux 3 points précis que je soulève. Merci

---
Par Jet

Bonjour,
Comme vous détenez 70% des voix ce sont les articles 41-16 et 41-17 qui vous intéressent.
41-16 :
Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :
1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;
2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;
3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.
41-17 :
Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.
Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.
Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.
Ce qui fait un sacré paquet de décisions que vous pouvez prendre tout seul et d'en informer l'autre copropriétaire.
Vous pouvez convoquer à titre informatif l'autre copropriétaire et lui demander son avis puis en tenir compte ou pas.
Lors de l'entrevue lui rappeler que vous n'aviez aucune obligation de l'inviter à discuter sur des points que la loi vous autorisait d'en décider seul.
Donc :
Point 1 = non
Point 2 = non
Point 3 : Pas d'obligation de lui donner les points devant être abordés.
BC.

Par yapasdequoi

réponse 1:
L'article 41-17 vous donne la réponse :
Article 41-17
En vigueur depuis le 01 juin 2020
Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 34

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.
Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

réponse 2 : si vous voulez convoquer une AG, il faut respecter les formes imposées par la même loi. Notamment pour voter le budget prévisionnel et l'approbation des comptes des documents comptables doivent être fournis avec la convocation.

réponse 3 : vous pouvez vous désigner syndic sans AG et donc sans vote

---
Par Jet

Re,
Pour le budget et l'approbation des comptes ce n'est pas « si » qu'il faut utiliser mais « vous devez » car toute AG fait l'objet d'un PV adressé à l'éventuel copropriétaire opposant ou défaillant ce qui lui permet, si besoin est, de contester conformément au deuxième alinéa de l'article 42 ; pour ce qui est des décisions que vous pouvez prendre seul vous n'avez pas à porter les questions à l'ordre du jour.
Reste le cas de la double majorité de l'article 26 à savoir si elle déroge au deuxième alinéa du I de l'article 22 qui ramène les voix du copropriétaire majoritaire à celles du minoritaire, ce qui parait être le cas et les questions ne peuvent être décidées que lors d'une AG ce qui permettra au copropriétaire minoritaire, s'il est opposant ou défaillant, de contester.
Ne pas oublier que les articles 41-13 à 41-23 ont été créés pour « contourner » le deuxième alinéa du I de l'article 22 et éviter ainsi le blocage de la copropriété en cas d'opposition entre les deux copropriétaires.
Dans tous les cas les passerelles 25-1 et 26-1 n'ont aucune utilité car impossibles à utiliser.