Co-proprietaire part sans signer PV copro à 2

Par Noodle

Re-bonjour,
en tant que propriétaire majoritaire dans une co-propriété à deux (690 mil contre 310 mil à l'autre propriétaire) j'ai convoqué une AG de CoPro pour tenter de me faire designer syndic bénévole et faire avancer les travaux dont notre CoPro a besoin. Quand elle a appris qu'un syndic n'était pas obligatoire dans une CoPro à deux et après avoir voté, ma co-propriétaire a quitté la réunion sans accepter de signer le PV d'AG dont elle était secrétaire. Que dois je faire dans cette configuration? L'AG est elle nulle? Je suis majoritaire, je valide, je lui envoie une copie et elle a deux mois pour contester en arguant d'un conflit d'intérêt entre moi désigné syndic et moi président de séance? Bref, je suis perdu....

Par coproleclos

Bonjour,

Dans les copros à deux la législation est différente. Vous trouverez tout ce que vous avez voulu savoir sans jamais oser le demander aux articles 41-13 et suivants de la loi de 1965, plus particulièrement le 41-16, dispos à :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/[/url]
et son décret à :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/[/url]
aux articles 7 et suivants pour les AG.

Quel genre de conflit avez-vous avec la secrétaire de l'AG ? Un défaut de signature(s) n'entache pas les discussions d'irrégularité à mon avis. Etiez-vous déjà syndic quand vous avez été nommé président ?

Bien à vous.

Par Noodle

Merci pour votre réponse. Le conflit date du temps de mes parents voir de mes grands parents au sujet de la réfection d'un plancher mais ce n'est pas le propos
Aujourd'hui les ordres du jour de l'AG ne portaient que sur la nomination du president et de la secrétaire, ma nomination en tant que syndic bénévole, la durée de mon mandat et la decision d'une date pour une prochaine AG.
Ce que j'aimerais savoir c'est ce que je fais de mon PV non signée par elle maintenant. A t'il une valeur? Dois lui envoyer avec AR? Si oui avec quelle mention? "a refusé de signer le PV"? Est-ce qu'en pensant en force comme ça je suis syndic de fait en mode "auto-désigné"? Merci

---
Par coproleclos

Bonjour,

Le PV de l'AG ne se signe pas ; mais la feuille de présence OUI par vous deux. Il EST valable et valide.

Si elle n'a pas été opposante à au moins une résolution vous n'avez pas à lui envoyer ou notifier ce PV. La loi ne le prévoit pas sauf pour les absents et les opposants. Si elle ne s'est opposée à aucune résolution vous n'avez même pas l'obligation de lui faire parvenir. Je vous recommande de lui envoyer, et même de le mettre dans sa boite aux lettres.

Par contre vous n'auriez pas dû être président si vous étiez déjà le syndic et, dans ce cas, c'est elle qui aurait dû assurer ce poste et vous le secrétariat. C'est à mon avis le seul point qu'elle peut contester en justice ; mais ça a un coût non négligeable qu'elle n'est peut-être pas prête à subir. C'est l'article 42 de la loi de 1965 qui prévoit cette possibilité.

Bien à vous.

Par AGeorges

Bonsoir Noodle,

Pour information, c'est le Conseil Syndical qui n'est pas obligatoire dans une copropriété à deux. Le Syndic reste obligatoire, pour toutes les copropriétés.
Professionnel ou bénévole, ainsi qu'il ressort clairement des lois, y compris celles spécifiques aux copros à deux.

Votre co-copropriétaire a donc pris la mouche pour rien !

Avec le compte de voix que vous avez donné, vous avez non seulement la majorité (51%) mais aussi la double majorité (66%). Vous n'avez donc pas besoin de l'autre copropriétaire pour prendre des décisions.
Votre AG et votre PV sont valides.

Comme indiqué, lisez bien les article 41-13 à 41-23. Vous en saurez déjà beaucoup ainsi. La règle principale, pour moi, serait que vous pouvez prendre les décisions, et que votre seule obligation est d'informer (LRAR) l'autre copropriétaire. La contestation reste possible, mais c'est loin d'être gratuit et le résultat est non garanti.

Par Noodle

Tout est valide mais j'ai oublié de faire signer la feuille de présence...Donc j'imagine que c'est mort....

Par AGeorges

Bonsoir Noodle,

Mais non.
En copropriété, il y a pas mal de choses obligatoires mais ne pas respecter cette obligation n'a pas forcément de conséquence.
Dans votre cas, la signature de la feuille de présence, refusée par la secrétaire, n'a pas d'incidence réelle, et même, si elle n'a pas signé en tant que copropriétaire, il est possible de considérer qu'elle n'était pas là. Mais comme vous disposez seul de toutes les majorités ...
Peut-être, si cette personne faisait un procès sans que vous ne disiez rien, elle pourrait avoir gain de cause. Mais si ce que vous décidez (seul) tient la route pour la copropriété, personne ne le contestera, et un juge non plus.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si l'autre copropriétaire n'a pas signé la feuille de présence il est considéré comme "absent " et il faut donc lui notifier le PV afin d'ouvrir le delà de contestation de 2 mois sur les décisions prises.

Par yapasdequoi

Relisez la loi de 1965 !
Le syndic est obligatoire (article 18)
Par contre certaines modalités sont allégées
Cf Articles 41-13 à 41-23.

Par Nihilscio

Bonjour,

Dans ce cas particulier, vu les dispositions particulières aux copropriétés à deux, il n'y a pas lieu de se compliquer la vie. Le PV étant litigieux, mieux vaut s'abstenir de l'envoyer. Je ne sais pas si le syndic est obligatoire ou facultatif mais peu importe. Le 1° de l'article 41-16 de la loi du 10 juillet 1965 permet au copropriétaire détenant la majorité des voix de s'auto-proclamer syndic sans avoir à convoquer l'assemblée générale. Il suffit donc de notifier à l'autre copropriétaire par courrier recommandé : « c'est moi le syndic ».

En effet, l'article 41-16 déroge à l'article 17 selon lequel : Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires.

Par Noodle

Bon... J'ai réussi à faire signer la feuille de présence à l'autre co-propriétaire mais il a tenu à mentionner dessus au stylo, qu'il refusait de signer le PV d'AG (en tant que secrétaire) et qu'il demandait maintenant la designation d'un syndic professionnel. En l'état actuel, je pense que malgré cette mention et malgré la non signature du PV, cela entérine la décision prise en AG de me désigner Syndic bénévole. Mon seul doute vient du fait que je suis "nu propriétaire" et mes parents "usufruitiers" et je me demande si cette situation nous place réellement dans la configuration d'une copropriété à 2 ou d'une copropriété à 3...

Par Noodle

Bon... J'ai réussi à faire signer la feuille de présence à l'autre co-propriétaire mais il a tenu à mentionner dessus au stylo, qu'il refusait de signer le PV d'AG (en tant que secrétaire) et qu'il demandait maintenant la designation d'un syndic professionnel. En l'état actuel, je pense que malgré cette mention et malgré la non signature du PV, cela entérine la décision prise en AG de me désigner Syndic bénévole. Mon seul doute vient du fait que je suis "nu propriétaire" et mes parents "usufruitiers" et je me demande si cette situation nous place réellement dans la configuration d'une copropriété à 2 ou d'une copropriété à 3...

Par yapasdequoi

C'est par rapport au nombre de LOTS principaux.
Avec vos parents vous êtes copropriétaires des mêmes lots.
Et selon l'article 23, le nu-propriétaire est le représentant de votre indivision.
Donc aucun souci.

Par Noodle

Merci. Je suis nu propriétaire de 2 lots pour un total de 690 milliemes et l'autre copropriétaire d'un seul lot pour 310 milliemes. Est ce que ça correspond bien a une copropriété à 2 avec ce décompte?

Par AGeorges

OUI

Par Noodle

Ok merci. Désolé d'insister mais le nu propriétaire et l'usufruitier ne doivent ils pas désigner un mandataire commun et cela ne doit il pas être mentionné sur le PV d'AG? J'ai aussi lu quelque part que l'usufruitier devait être présent à l'AG. Est-ce vrai? Sinon et si tout est OK, je leur envoie donc simplement le PV d'AG en LRAR et libre et aux de le contester ou pas sous deux mois. Merci encore.

Par AGeorges

Hello Noodle,

Désolé d'insister mais le nu propriétaire et l'usufruitier ne doivent ils pas désigner un mandataire commun et cela ne doit il pas être mentionné sur le PV d'AG? J'ai aussi lu quelque part que l'usufruitier devait être présent à l'AG. Est-ce vrai?

Le nu-propriétaire est PAR DEFAUT le mandataire de l'usufruitier. Donc, pas de problème.
L'usufruitier PEUT être présent à l'AG, mais il/elle ne pourra pas voter. Ce n'est donc pas indispensable.

Par Nihilscio

Maintenant l'autre copropriétaire demande la désignation d'un syndic professionnel.

Les rapports avec ce copropriétaires sont manifestement conflictuels. Le problème du syndic est marginal. Ce qui importe est, comme vous le disiez dans votre message, faire avancer les travaux dont notre CoPro a besoin. C'est sur ce point qu'il faut tenter de trouver un accord. Si vous restez en désaccord, la loi vous permet de passer en force. Vous pouvez vous auto-proclamer syndic et commander les travaux nécessaires. Mais le risque sera alors de devoir assumer à vous seul le coût des travaux à moins d'en appeler à la justice.

Par Noodle

Merci à tous pour votre aide et vos conseils. La situation dans laquelle je me trouve est ambiguë pour moi... D'un coté je pourrais être tenté de céder à la demande de l'autre copropriétaire de faire désigner un Syndic professionnel, de l'autre nous avons déjà eu un syndic pro et celui-ci a fini par démissionner et abandonner notre copropriété tant il a compris qu'il était impossible d'avancer vers une résolution positive et/ou consensuelle avec l'attitude systématiquement dans l'opposition de l'autre copropriétaire. Aujourd'hui la nouvelle disposition légale de la copropriété à deux m'offre une position qui me permet enfin de croire que je peux faire avancer la rénovation dont notre copropriété a grandement besoin même si me je refuse à abuser de cette position et privilégierai toujours le dialogue et une solution qui satisfera les deux parties. Mais puisque l'expérience m'a prouvé que designer un syndic pro n'avait été qu'un gaspillage de temp et d'argent qui n'avait rien fait avancer et que je suis intègre dans mes intentions je ne vois pas pourquoi je céderai...

Par yapasdequoi

L'autre copropriétaire doit soumettre sa demande à la prochaine AG et la majorité décidera.

Par Noodle

Ok, mais concrètement ça veut dire que je dois le consulter avant d'envoyer les convocs pour déterminer ensemble l'ordre du jour?

Par yapasdequoi

Non. Vous êtes syndic. Vous préparez l'ordre du jour.
Mais avez-vous précisé dans le PV de l'AG la durée de votre mandat de syndic (date précise de début et de fin)
Ensuite ce n'est que pour la PROCHAINE AG que la question d'un autre syndic se posera...
Et seulement si l'autre copropriétaire vous adresse un projet de résolution avec un contrat de syndic à joindre à la convocation.

Il y a loin de la coupe aux lèvres..

Par AGeorges

Bonjour,

Et si vous vous êtes élu pour TROIS ans, comme c'est permis par la loi, la question de nommer un autre Syndic ne se posera pas avant. En principe, la mise en concurrence ne se pose qu'à ce moment là. Sauf destitution du Syndic en place, demandée et votée. Ce que l'autre copropriétaire pourra exiger comme résolution mais, avec de BONNES raisons. Ensuite, allez-vous voter pour votre propre destitution ?

En plus, dans tous les cas, si vous vous présentez comme 'nouveau' syndic, à l'échéance de votre premier 'contrat', ayant la majorité, vous votez pour vous et vous êtes élu. ET le candidat de l'autre copropriétaire ne le sera pas.

L'autre copropriétaire va donc perdre son temps en essayant de proposer un autre Syndic. En fait, il n'y a que vous qui pouvez en décider. Vous devez juste être attentif à la forme des décisions.

Par Nihilscio

Concrètement, comme vous détenez plus des deux tiers des voix, vous pouvez décider seul pour quasiment tout, y compris de vous auto-proclamer syndic sans vote en assemblée générale.

Mais si l'autre copropriétaire est en conflit avec vous, vous aurez tous les ennuis possibles. Notamment il refusera de payer en arguant de conflits d'intérêt ou autres motifs et, soit vous faites tout à vos frais pour avoir la paix, soit vous vous engagez dans des procédures coûteuses et sans fin. Il faudrait essayer de trouver un terrain d'entente en laissant

de côté les questions de forme et de procédures qui sont tout à fait accessoires dans une copropriété à deux.
Les questions sur lesquelles il faut discuter sont :
- Que souhaitez-vous, pourquoi ?
- Que l'autre souhaite-t-il, pourquoi ?

Si aucune entente n'est possible, vous décidez seul comme la loi vous y autorise. Si l'autre copropriétaire n'est pas d'accord, à lui de saisir le juge et de faire valoir les raisons pour lesquelles il n'est pas d'accord. Tant que le juge ne vous a pas donné tort, vous avez le droit d'exiger le paiement de sa quote-part des dépenses que vous aurez engagées.

Par Noodle

"Essayer de trouver un terrain d'entente"... Si seulement! Après 20 ans nous n'avons pas avancé d'un pas dans la réalisation des travaux. Nous avons usé un syndic, un conciliateur de justice...en vain. Le litige porte essentiellement sur la rénovation des parties communes (toiture, planchers). J'ai'bien une expertise réalisée par un expert indépendant attestant que le besoin de rénovation est indiscutable mais les revendications de l'autre co-proprétaire rendent impossibles les travaux et découragent tout les artisans sérieux qui se penchent sur le dossier...
Comme je l'ai dit, je n'ai aucune intention revancharde ni d'abuser de ma position dominante et je recherche une solution qui satisfasse les deux parties mais ma seule désignation comme syndic bénévole est déjà source de litige...
Ma volonté aujourd'hui est d'avancer sur ce dossier et la première étape est la nomination d'un syndic (qui a été laissé vacant pendant des années) mais je me demande ce qui m'attend et surtout le temps que je vais perdre si le voisin conteste ma nomination sous deux mois. Combien de temps avant que la justice rende une décision car à quoi bon continuer dans cette direction (avec une nouvelle AG dans 3 mois pour l'ouverture d'un compte ou décider de devis par exemple) si dans plusieurs mois ma nomination est annulée et que je dois tout reprendre à zéro...

Par AGeorges

Re,
si dans plusieurs mois ma nomination est annulée et que je dois tout reprendre à zéro...

Si vous êtes attentif à respecter les procédures, avec une convocation dans les délais, présence de tous les documents obligatoires, gestion cohérente de l'AG, résolutions bien ficelées, claires et documentées et PV aux normes, par exemple de l'article 17, sur quoi pourrait se baser l'autre copropriétaire pour demander une annulation ? Sur rien.

Si vous voulez, faire annuler une résolution implique une raison ET des conditions. Le seul fait de voter CONTRE n'est pas une raison suffisante pour demander l'annulation. Si c'était le cas, toutes les copropriétés seraient bloquées par n'importe quel mécontent.

En plus, une contestation n'est suspensive que de certaines décisions. Si vous êtes bloqué d'un côté, vous pourrez avancer d'un autre.

Par Nihilscio

Ce qui a véritablement de l'importance est la réfection de la toiture et du plancher. L'assemblée générale et la désignation d'un syndic par l'assemblée ne servent à rien. Si vous tenez à être syndic, adressez un courrier recommandé au copropriétaire minoritaire par lequel vous lui notifiez que vous êtes syndic.

Lisez attentivement les articles 41-13 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, tout particulièrement les articles 41-16, 41-17 et 41-19.

Si l'autre copropriétaire ne veut pas que vous soyez syndic, il a deux mois pour contester en justice : article 41-19. Vous vous expliquerez alors devant le juge et le juge décidera.

Les travaux sur la couverture et sur le plancher sont nécessaires ? Vous notifiez votre décision de commander ces travaux sur des devis que vous communiquez à l'autre copropriétaire. Il aura deux mois pour contester en justice. S'il conteste, vous vous expliquerez devant le juge. S'il ne conteste pas dans ces deux mois, vous commandez les travaux à vos frais avancés et vous demandez à l'autre copropriétaire de vous rembourser à hauteur de sa quote-part, ce qu'il sera obligé de faire. Il vous sera peut-être nécessaire de l'attaquer en justice pour vous faire rembourser. C'est le risque.

Par Noodle

Citation:
"Si vous êtes attentif à respecter les procédures, avec une convocation dans les délais, présence de tous les documents

obligatoires, gestion cohérente de l'AG, résolutions bien ficelées, claires et documentées et PV aux normes, par exemple de l'article 17"

Il me semble avoir respecté le cadre légal, j'ai envoyé une lettre LRAR pour convoquer l'AG le 21 octobre remise contre signature le 26 (les 21 jours sont respectés). J'y ai fait figuré les 3 points à l'ordre du jour:

-Election du président et du secrétaire (pas de scrutateur puisque nous sommes 2)
-Vote sur ma candidature comme syndic bénévole.
- Vote sur la durée du mandat
-Vote sur la décision de la date de la prochaine AG et j'y ai un joint le bon pour pouvoir.

Par contre je n'ai joint aucun autre document.

Quant au PV je me suis basé sur ceux dont je dispose à l'époque où nous avions un syndic professionnel en indiquant le résultat du vote (pour/contre/abstention) pour chaque résolution et j'ai mis le paragraphe relatif a l'article 42 en fin de document.

Le seul Hic par rapport à l'article 17 c'est que ma co-propriétaire a refusé de le signer en tant que secrétaire et que puisque nous sommes 2 il n'ya pas de scrutateur.

Quitte à prendre le risque d'être contesté devant un juge sous 2 mois , il me semble qu'entre faire parvenir une copie du PV d'AG ainsi qu'une copie de la feuille de présence et envoyer une LRAR où je m'auto proclame Syndic, la première solution est la meilleure puisque qu'elle démontre ma volonté de dialoguer et de donner la parole à l'autre copropriétaire.