



Copropriété majoritaire? à deux, qui vote? Avantage au

Par Noodle

Bonjour à tous, Il y a quelques semaines j'avais posé une question sur le forum au sujet d'une toute petite copropriété de 3 lots dont je fais partie ainsi que mes parents et un troisième copropriétaire pour me constituer Syndic bénévole:

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/syndic-de-copropriete/reprise-syndic-par-syndic-benevole-t29061.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/syndic-de-copropriete/reprise-syndic-par-syndic-benevole-t29061.html[/url]

J'ai convoqué une AG exceptionnelle dans un mois mais j'ai pris conscience depuis de quelques changements dans notre situation qui me font douter.

Depuis l'année dernière mes parents m'ont fait donation de 100% de leurs parts tout en en restant usufruitier. Je me retrouve ainsi nu propriétaire de 690 millièmes de la copropriété et ma voisine de 310 millième. Je suis donc majoritaire.

Dans cette configuration qui de moi (propriétaire) ou de mes parents (usufruitiers) a le pouvoir (ou le droit) de voter pendant les AG?

Autres questions...Compte tenu de "l'ordonnance du 30 octobre 2019 tenant compte de la situation particulière des copropriétés à deux copropriétaires et la modification de la loi de 65 " est-ce que cette situation à 2 copropriétaires au lieu de 3 ne peut pas tourner à mon avantage puisque je (ou mes parents) sommes majoritaire?

Ainsi je lis que:

.Un copropriétaire majoritaire peut prendre unilatéralement toutes les décisions qui doivent être prises à la majorité de l'article 24.

.Un copropriétaire détenant au moins deux tiers des tantièmes peut prendre toutes les décisions relevant de la majorité de l'article 25 (et évidemment toutes celles qui relèvent du 24 également).

.Quel que soit ses tantièmes, chacun des deux copropriétaire peut prendre toute décision relative à la conservation de l'immeuble, même si elles n'ont pas de caractère d'urgence. Attention conservation ne signifie pas entretien courant.

Bien sur une fois informé l'autre copropriétaire aura 2 mois pour contester mes décisions mais puisque celles-ci sont adossés aux rapports d'experts certifiés (plancher insalubre par exemple) ou constatable (fuite toiture, absence d'isolation) ils ont selon moi peu de chances de l'emporter.

Merci d'avance à tous ceux qui pourront m'aider à y voir plus clair sur ces sujets.

Par Nihilscio

Bonjour,

En cas démembrement, l'usufruitier et le nu-propriétaire désignent entre eux un mandataire commun. A défaut d'accord, ce représentant est le nu-propriétaire : article 23 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Les particularités des copropriétés à deux sont contenues dans les articles 41-13 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965.

La réduction des voix du copropriétaire majoritaire ne s'applique pas dans une copropriété à deux. Le copropriétaire majoritaire peut imposer sa volonté, même hors assemblée générale. Il doit notifier ses décisions à l'autre copropriétaire Ce dernier a bien sûr la possibilité de contester et d'être entendu par le tribunal en cas d'abus du majoritaire. Il est tout de même recommandé de ne rien décider d'important sans concertation avec l'autre copropriétaire.

Le budget prévisionnel et l'approbation des comptes ne peuvent être décidés qu'en assemblée.

Par Noodle

Ok et merci de votre réponse. Dans mon cas précis le plancher entre mon lot est celui de l'autre copropriétaire est insalubre (rapport d'expert à l'appui). Est-ce qu'en l'absence probable de consensus ma majorité me donne le dernier mot quant au choix de l'entreprise éventuellement désignée pour faire les travaux? Merci encore

Par Nihilscio

Légalement, vous semblez dans votre droit mais il faut être conscient que si l'autre copropriétaire n'est pas d'accord, il faudra en passer par le tribunal et démontrer que les objections de votre adversaire ne sont pas justifiées.

Par Noodle

Merci. En ce qui concerne la nécessité des travaux comme je l'ai dit celle ci est dans la plupart des cas indiscutable et soutenue par des rapports d'experts où engagent l'intégrité du bâtiment. Pour le choix de l'entreprise si mon voisin préfère une entreprise de maçonnerie traditionnelle pour faire refaire des planchers en bois et que je préfère pour ma part une entreprise de charpente spécialisée dont c'est le cœur de métier, puis je l'emporter même si le devis de cette entreprise est plus élevé? Quoiqu'il en soit ce sera à eux de saisir le tribunal sous 2 mois si j'ai bien compris.

Par Nihilscio

C'est à celui qui veut obliger l'autre à faire quelque chose de saisir le tribunal.

Si l'autre copropriétaire n'accepte pas le devis du charpentier et ne veut pas payer, ce sera à vous de saisir le tribunal à moins de prendre l'intégralité des frais à votre charge.

Par Visiteur

Merci. En ce qui concerne la nécessité des travaux comme je l'ai dit celle ci est dans la plupart des cas indiscutable et soutenue par des rapports d'experts où engagent l'intégrité du bâtiment. Pour le choix de l'entreprise si mon voisin préfère une entreprise de maçonnerie traditionnelle pour faire refaire des planchers en bois et que je préfère pour ma part une entreprise de charpente spécialisée dont c'est le cœur de métier, puis je l'emporter même si le devis de cette entreprise est plus élevé? Quoiqu'il en soit ce sera à eux de saisir le tribunal sous 2 mois si j'ai bien compris.

Par Noodle

Merci, je ne comprends pas pourquoi mon message a été reposté par un « visiteur » mais bon? Effectivement si le copropriétaire refuse de payer ce sera à moi de saisir le tribunal. Mais en amont au moment de la désignation d'une entreprise par la copropriété en AG, c'est bien mon choix qui l'emporterait et en cas de désaccord ce serait à l'autre copropriétaire de contester ce choix non?

Par dokonate95

Bonjour, je suis dans une petite copropriété de deux propriétaires. Nous avons de gros conflits avec notre copropriétaire . Pas de syndic, nous l'avons mis en justice car elle fait des changements sur son palier à l'étage. Changement de porte d'entrée d'endroit et changement de placard et isolation extérieur. A une époque nous avons autorisé un placard et décoration comme ils voulaient.

[url=https://www.detection-fuite-expert.fr/]entreprise recherche de fuite[/url]