



Vote à la majorité ou à l'unanimité en ag copro

Par Visiteur

Lors de l'AG, des copropriétaire souhaitent prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'usage de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété (garage) . Cette décision doit -elle être prise à la majorité ou à l'unanimité des copropriétaires?

Peut-on également prévoir une clause interdisant la vente des garages à d'autres personnes que les copropriétaires? et à quelle majorité si oui

merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'usage de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété (garage)

C'est à dire car je ne comprends pas le sens de cette clause? Si je comprend bien, il s'agit d'une sorte de droit de préemption qui permettrait à un copropriétaire d'être prioritaire (par rapport à un étranger) en cas de vente d'une place de stationnement?

A défaut de disposition contraire dans la loi, un tel droit de préemption devrait être adopté à la majorité simple des suffrages exprimés, par les copropriétaires présents ou représentés (article 24 de la loi).

Peut-on également prévoir une clause interdisant la vente des garages à d'autres personnes que les copropriétaires? et à quelle majorité si oui

Non, c'est interdit. Il n'est pas possible de renoncer, par avance, à vendre un bien à une personne hors de la copropriété.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je viens de constater qu'à l'article 26 (loi 65-557)" l'AG ne peut à quelque majorité que ce soit imposer à 1 copropriétaire 1 modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance".
Est-ce que le droit de préemption dont vous me parliez rentre dans ce cas et donc serait soumis à un vote à l'unanimité?

Par Visiteur

Cher monsieur,

je viens de constater qu'à l'article 26 (loi 65-557)" l'AG ne peut à quelque majorité que ce soit imposer à 1 copropriétaire 1 modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance".
Est-ce que le droit de préemption dont vous me parliez rentre dans ce cas et donc serait soumis à un vote à l'unanimité?

A priori, non puisqu'un droit de préemption ne change en rien la destination, ni les modalités de jouissance d'un bien. Mais j'ai besoin d'un éclaircissement: Je pensais que les emplacements parking appartenait à la copropriété, mais votre réponse laisse entendre que vous souhaiteriez avoir un droit de préemption sur la vente d'emplacements (en tant que partie privative, donc appartenant seul au copropriété concerné), qu'en est-il?

Très cordialement.

Par Visiteur

En fait je me suis mal exprimée. J'ai un garage que je voudrai vendre. L'ag voudrait voter 1 clause interdisant la vente des garages à 1 personne extérieure à la copro. Vous m'avez dit que c'est interdit. L'agence me dit que c'est faux !! y a t-il 1 texte de référence en ce sens, car à priori l'agence veut passer outre. me retorquant que les notaires s'enquièrent de cette clause éventuelle avant d'accepter la vente.

Par contre dans l'art 8 Il est stipulé que l'AG peut voter 1 droit de de priorité aux copro pour la vente de lot à usage de stationnement. Le garage est-il un lot à usage exclusivement de stationnement ou un local de stationnement et entre t-il dans ce cadre là.?

concernant ma question sur l'art 26 je me suis trompée donc n'en tenez pas compte

Par Visiteur

Cher monsieur,

en fait je me suis mal exprimée. J'ai un garage que je voudrai vendre. L'ag voudrait voter 1 clause interdisant la vente des garages à 1 personne extérieure à la copro. Vous m'avez dit que c'est interdit. L'agence me dit que c'est faux !! y a t-il 1 texte de référence en ce sens, car à priori l'agence veut passer outre. me retorquant que les notaires s'enquièrent de cette clause éventuelle avant d'accepter la vente.

Effectivement, si la place de parking est une partie privative, qu'elle vous appartient en propre, et en dehors du cas du droit de préemption prévu par un éventuel règlement de copropriété, je ne vois pas au nom de quoi vous n'auriez pas le droit de vendre votre place à un tiers.

Il n'y a pas de texte précis à ce propos, pour la simple et bonne raison que "tout ce qui n'est pas expressément interdit, est permis". C'est donc à l'agence, qui entend limiter votre liberté de propriété, d'avancer un texte propre à interdire la vente à un tiers.

Par contre dans l'art 8 Il est stipulé que l'AG peut voter 1 droit de de priorité aux copro pour la vente de lot à usage de stationnement. Le garage est-il un lot à usage exclusivement de stationnement ou un local de stationnement et entre t-il dans ce cadre là.?

Le garage est bien un lot à usage de stationnement. Il doit donc normalement être soumis au droit de préemption des autres copropriétaires.

Très cordialement.