



Droit de l'immobilier pour un appartement en fait.

Par Visiteur

Je possède un appartement dans un immeuble composé de 9 lots

Mon lot représente 110/1000 .

Le reste soit 890/1000 appartient à une S.C.I (vérifié au cadastre) .

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me préciser les renseignements suivants :

- dans une copropriété , quels sont les droits et leurs limites , d'une SCI majoritaire .
- seule copropriétaire face à une SCI majoritaire, quels sont mes droits , puis-je m'opposer à certaines décisions, dans quels cas et dans quelles limites .

Par avance je vous remercie .

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me préciser les renseignements suivants :

- dans une copropriété , quels sont les droits et leurs limites , d'une SCI majoritaire . seule copropriétaire face à une SCI majoritaire, quels sont mes droits , puis-je m'opposer à certaines décisions, dans quels cas et dans quelles limites .

Il convient de vérifier le règlement de copropriété pour prendre bien connaissance des règles applicables dans votre copropriété.

Toutefois, il est clair que la SCI dispose de prérogatives importantes du fait de sa majorité de vote. Elle ne peut toutefois pas faire voter seule les questions nécessitant la double majorité, ni celles nécessitant l'unanimité ce qui représente tout de même pas mal de choses.

Voici la liste des sujets que la SCI ne peut pas faire voter seule:

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25 ;

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;

f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 11

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Si vous désirez des renseignements plus précis, je vous invite à préciser votre question.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie d'avoir répondu rapidement à ma demande .

J'aimerais avoir une précision que devient donc , dans mon cas ,l'article 22 de la loi de 1965 . Soit :

lorsqu'un copropriétaire est majoritaire à lui tout seul

il est prévu de réduire le nombre de ses voix à celles des autres copropriétaires Quand est-il pour moi

"1 " sci et "1 " copropriétaire .

Lors des assemblées générales :

quelle est la majorité (en nombre de voix) pour

l'article 24 / 25 / 26 .

Le règlement de propriété date de 1964 et ne parle pas de SCI .

Par avance je vous remercie .

Par Visiteur

Cher monsieur,

lorsqu'un copropriétaire est majoritaire à lui tout seul
il est prévu de réduire le nombre de ses voix à celles des autres copropriétaires Quand est-il pour moi "1 "
sci et "1 " copropriétaire .
Lors des assemblées générales :
quelle est la majorité (en nombre de voix) pour
l'article 24 / 25 / 26 .

Le règlement de propriété date de 1964 et ne parle pas de SCI .

De fait, c'est l'unanimité qui sera requise. Dans la mesure où il n'y a que deux copropriétaires, alors la majorité simple nécessite forcément l'accord des deux. Cela transforme donc la règle de majorité, en unanimité de fait.

Très cordialement.