



Loi alur et petite copropriété

Par **jgt**, le **30/05/2014** à **12:02**

Une agence immobilière me propose un appartement dans une très petite copropriété de 2 lots (vente suite décès personne âgée et succession)
Il s'avère que rien n'était organisé formellement dans cette copropriété : pas de syndic, même bénévole, pas de charges, pas d'assemblée générale, pas de règlement de copropriété...)Tout se passait "à la bonne franquette" entre voisins
Bref, aucune des pièces requises par la nouvelle loi Alur n'est disponible.

la signature d'un compromis est-il possible dans ces conditions ou dois-je exiger que la copropriété soit organisée par les actuels propriétaires avant de m'engager ?
Peut-être les toutes petites copropriétés ne sont-elles assujeties à cette nouvelle loi?
Merci de m'éclairer

Par **domat**, le **30/05/2014** à **12:07**

bjr,
une copropriété avec 2 copropriétaires est par principe ingérable car les 2 copropriétaires ont les mêmes pouvoirs le fonctionnement de la copropriété est facilement bloqué.
au vu des renseignements fournis par l'agence, je vous conseillerais d'éviter ce type d'achat.
cdt

Par **BELLANA GRACE**, le **04/06/2014** à **21:30**

Dès lors qu'il existe des parties communes (couloir commun, sol commun...) l'immeuble est obligatoirement soumis au statut de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété des immeubles bâtis, même s'il n'existe que deux lots, avec l'ensemble des conséquences qui y sont attachées (notamment, toute décision, pour être valable, devra être prise en Assemblée générale, à l'exclusion de toute autre forme ; la copropriété n'est pas une indivision ordinaire ; obligation de nommer un syndic ; ...).

Certes, ce statut dont nombre de dispositions sont d'ordre public, est particulièrement mal taillé pour les toutes petites copropriétés. Le notariat avait appelé à la création d'un statut dérogatoire pour ces petites structures. Le législateur s'y est refusé, mais a néanmoins assoupli (avec la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars dernier) certaines règles pour les petites copropriétés (moins de dix lots et budget inférieur à 15000 €). Cela devrait vous

intéresser...

Il vous faut d'abord vérifier si votre immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété.

Par **jgt**, le **05/06/2014** à **07:04**

Merci, je vais vérifier ces points