



Copropriété à 2 copropriétaires

Par **Aboumboum**, le **27/03/2025** à **15:37**

Bonjour

Étant dans une copropriété horizontale avec seulement 2 copropriétaires ou nous sommes majoritaire nous avons un gros problème notre voisin ne ferme jamais le portail alors que j ai des enfants en bas âge et cela donne directement sur la route et nous sommes la première maison, eux sont à l'arrière. Ce sont vraiment des ils m ont dit vous n avez qu a surveiller vos grosses.

Je précise rien n est écrit dans le règlement et nous n avons pas de syndic. Je compte me proposer syndic benevole. Peuvent ils refuser?

Comment se passe les votes si eux sont contre par ex mettre un portail électrique et nous pour ?

Je ne comprends rien aux tantièmes et aux articles avec majorite absolue , double majorité , article 24, article 25 etc...

On est dans une impasse eux non nous oui que pouvons nous faire. J ai vu qu il y avait une nouvelle loi pour aider ces situations. Comment faire pour que quelqu'un puisse être décisionnaire, si un majoritaire perd sa majorité alors à quoi ça sert de l'être ?

Avons nous le droit de prendre des décisions si nous sommes majoritaire? Est ce que quelqu'un pourrait m expliquer les differents termes, j ai lu et relu mais c est du chinois pour moi.

Merci d avance.

Cordialement

Par **coproleclos**, le **28/03/2025** à **16:54**

Bonjour,

Voici la législation qui vous concerne :

Copropriété à 2 copropriétaires - loi articles 41-13 à 41-23

Loi article 41-13 -

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039302017

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

16/11/2021 : <https://www.inc-conso.fr/content/des-regles-derogatoires-pour-les-petites-coproprietes>

09/01/2020 : <https://www.coproconseils.fr/copropriete-deux-cest-limpasse/>

Bonne lecture.

Par **Rambotte**, le **28/03/2025 à 17:04**

Bonjour.

La copropriété étant horizontale, donc avec 2 maisons, fussent-elles mitoyennes, ou simplement accolées, une division du sol en deux serait-elle possible (en fonction de la configuration des lieux) ? Avec de préférence sans servitude de passage pour cause d'enclave générée par la division, donc avec un accès à la rue pour chacun.

Par **beatles**, le **28/03/2025 à 17:24**

Bonjour,

Qui est acquéreur ou propriétaire du terrain ?

De quand date votre dite copropriété horizontale ?

Vos maisons n'étant pas des fractions d'immeuble, mais des immeubles distincts,, avez-vous un état descriptif de division ?

Cdt.

Par **Aboumboum**, le **29/03/2025 à 19:22**

Bonjour

Merci pour la lecture j'irai lire.

Ce sont 2 maisons avec le toit en commun et la cour en commun eux ont l'arrière et nous l'avant, ils passent par la cour et ouvrent leur portail et vont chez eux, ils n'utilisent pas cette

cour.

Dans notre maison une pièce a nous rentre chez eux donc nous avons une chambre au dessus de leur chambre. J'ai proposé une scission ils refusent, j'ai proposé de leur racheter ils m'ont proposé un prix très très loin de ce que vaut leur maison.

Eux ne pourront jamais réellement avoir un accès rue direct, ils pourraient éventuellement se garer a l arrière de la maison et après rentrer par un hangar qui lui donne direct sur leur terrain.

Ils ne veulent pas d'autre solution car ils se satisfont de ce qu'ils ont.

Nous sommes tous deux propriétaires, la copropriété a été crée il y a 15 ans car avant tout cela n'appartenait qu'a une famille et comme ils n ont pas réussi à tout vendre ont séparé ça en lots de copropriété.

Nous avons bien un état descriptif de division oui je sais ce qui est privatif et ce qui est en commun.

Ce que je n'arrive pas à traduire c'est la majorité simple double etc je ne sais pas comment calculer cela, je leur avais proposé un portail électrique ils ont refusé car soit disant c est encore plus dangereux pour les enfants, bah oui c est mieux de laisser le portail ouvert ça ce n est pas dangereux grrrrrr

Svp aidez moi juste à comprendre sachant qu on est majoritaire mais deux contre deux ça risque pas de bouger

merci d'avance

Cdt

Par **beatles**, le **30/03/2025** à **10:11**

Bonjour,

Je ne peux que vous renvoyer à l'[article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation](#) et à cette jurisprudence ([Cass. 3e Civ., 22 septembre 2009, pourvoi n° 08-18.350](#)) ; auxquels il faut ajouter cet arrêt de la CAA de Marseille ([21 avril 2016 n° 14MA01558](#)) et prendre connaissance des points 7 et 8 sur le bien fondé du jugement.

Vu l'imbrication votre état descriptif de division doit concerner une [division en volume](#) et être un état descriptif de division en volume (EDDV) à moins que l'acte de vente ne détaille la

propriété de chaque local aux différents étages.

Après vous fixez au mieux la mitoyenneté du sol et du tréfond, puis vous faites effectuer une division du sol (partage) avec éventuellement une servitude de passage.

Cdt.

Par **Aboumboum**, le **31/03/2025** à **09:25**

Merci pour votre réponse le géomètre me dit que ce n'est pas possible et puis ils faut être d'accord à l'unanimité. Ce n'est pas le cas donc j'oublie cette possibilité.

C'est un peu du charabia pour moi toutes ces los, je vais faire appel à un juriste qui m'explique tout ça.

Merci