



## Problème de cession en copropriété

Par **Leogar**, le **30/06/2024** à **01:24**

Bonjour,

Pour détailler une question déjà posée dans un autre sujet. Faisant actuellement parti d'une copropriété avec un autre copropriétaire, des travaux de création de terrasse ont été effectués par ces voisins sur une partie commune suite à une assemblée générale de copropriété signée, sans qu'un prix de cession soit fixé mais avec l'acceptation de création d'un nouveau lot correspondant à cette terrasse.

Voici ce qui est écrit dans cette AG à ce sujet : « il est décidé de créer un nouveau lot correspondant aux aménagements entrepris, par Monsieur et Madame... une fois le lot créé, la copropriété cède, le lot à Monsieur et Madame..... Qui l'achètent pour un montant à définir »...À ce jour, la cession n'a pas été actée chez un notaire et le règlement de copropriété n'a pas été modifié en conséquence.

Les voisins ayant effectué ces travaux ont ils malgré tout droit à la jouissance privative de cette terrasse bien qu'ils ne l'aient pas acheté tel qu'évoqué dans l'AG ?

Si cela ne se concrétise pas, est il possible de demander la remise en état de la partie commune dans son état initial ?

Si le lot correspondant à cette terrasse n'est pas enregistré au règlement de copropriété et au cadastre, cela leur posera t'il un problème lors de la vente éventuel de leur bien ?

Est-il possible de remettre en question la cession de ce lot, le prix de vente n'ayant pas été fixé lors de l'AG ?

Merci de vos réponses

Par **beatles**, le **30/06/2024** à **10:48**

Bonjour,

Vous dites détenir, dans une copropriété dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, plus des deux tiers des voix.

Vous dites qu'ils veulent faire régulariser les travaux ; donc laissez croire que vous acceptez et

que cette régularisation fasse l'objet d'une décision d'assemblée générale.

Article 41-16 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :

1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

**2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;**

3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

[/quote]

Article 25(b) de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

...

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

...

[/quote]

Vous êtes concerné par le 2° de l'article 41-16 et à vous seul vous pouvez accorder ou refuser la régularisation ; donc vous refusez et vous posez vos conditions et tant que vous refusez la soi-disant création et cession attendra.

Cdt.

Par **Leogar**, le **30/06/2024** à **11:08**

Bonjour Beatles,

Merci pour votre réponse.

D'après ce que vous me dites, J'ai donc la possibilité de bloquer cette cession et la régularisation du règlement de copropriété indéfiniment malgré l'assemblée générale déjà signé ? elle ne précisait pas de prix de vente mais stipulait que le règlement devait être mis à

jour suite à cette cession.

merci

Par **beatles**, le **30/06/2024** à **11:58**

Il semblerait que vous n'avez pas connaissance des [articles 41-13 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965](#).

C'est vous qui devriez être le syndic.

Vous vous servez du 2° de l'article 46-18 pour convoquer l'autre copropriétaire pour régulariser les travaux et vous votez contre et vous ajoutez renouvellement du mandat du syndic puis en cas de refus désignation d'un nouveau syndic ; soit trois résolutions : vous refusez le renouvellement et vous vous auto désignez syndic.

Article 46-18 :

[quote]

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 :

1° Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité ;

2° Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

[/quote]

Comme il vous a déjà été dit l'on ne peut pas vendre un bien sans avoir fixé un prix.

Par **Leogar**, le **30/06/2024** à **12:18**

Très bien, merci pour vos réponses. Je comprends donc que je suis en position de force et qu'il ne serait pas dans l'intérêt de mon copropriétaire de forcer les choses si je m'y oppose. Merci pour votre aide