



copro sans syndic renovation toit

Par **SWEB**, le **05/11/2009** à **18:18**

Bonjour,

Je suis propriétaire en majorité d'un logement en copropriété sans syndic (2 propriétaires), suite à des problèmes d'étanchéité je souhaite faire rénover la toiture.

Le copropriétaire fait trainer les choses, trouve toujours une raison de repousser les travaux, prétend qu'il n'a pas les moyens pour le moment de faire des frais sur cette toiture et pourtant il loue la partie qui lui appartient, perçoit donc des loyers.

Je pense qu'il finira par refuser de participer aux frais de rénovation. En a-t-il le droit ?

Avez-vous des conseils à me donner ? Y a-t-il des solutions juridiques ?

Merci

Par **Isabelle FORICHON**, le **06/11/2009** à **09:19**

Bonjour,

Je crains que vous ne fassiez partie des cas extrêmes particuliers...et extrêmement difficiles à traiter

A mon sens les travaux de réfection de la toiture s'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble tombent sous le coup d'un vote à l'article 24 c'est à dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.....

Jusque là tout va bien, puisque vous possédez la majorité des millièmes...

....[s]Mais, mais, mais[s], vous tombez également sous le coup de l'article 22 qui stipule que les voix du copropriétaire qui détient à lui seul la majorité de l'assemblée sont réduites à la somme des voix des autres copropriétaires, et ce, même si la copropriété ne comprend que deux personnes.

Vous êtes donc dans l'impasse, avec une égalité artificielle des voix. L'assemblée ne peut prendre aucune décision, la seule issue serait l'intervention du tribunal qui déciderait en se substituant à l'assemblée générale. Certains tribunaux acceptent de la faire lorsque l'urgence le justifie.

C'est mon analyse, cela étant dit je ne suis pas spécialiste en votes d'assemblées générales...

Bon courage