



## Quelle majorité pour choix d'un avocat en copropriété à deux ?

Par **jeanmidu31**, le **08/05/2024** à **16:53**

Bonjour, A quelle majorité dois-je présenter en tant que syndic bénévole la mise en place d'un avocat dans le cadre d'une procédure en cours contre l'autre copropriétaire ? Au cas où il s'agirait de l'article 24, en tant que copropriétaire majoritaire à raison de 550/1000 comment dois-je présenter mon choix ?

Merçi

Par **coproeclos**, le **09/05/2024** à **10:49**

Bonjour

Tout d'abord vous ne bénéficiez pas de plus de voix que l'autre proprio. Ensuite les copros à 2 sont gérées selon les articles 41-13 et suivants de la loi de 1965. Lisez aussi l'article 22 de la loi.

**Loi 1965** <https://www.legifrance.gouv.fr/Loi-65-557-du-10-07-1965>

**Décret 1967** [url=https://www.legifrance.gouv.fr/Décret-67-223-du-17-03-1967]https://www.legifrance.gouv.fr/Décret-67-223-du-17-03-1967[/url]

D'autre part si vous commencez par vous déchirer ainsi, à lire vos autres sujets par ailleurs, vous n'êtes pas sortis de l'auberge comme on dit.

Essayez plutôt de vous entendre de façon intelligente.

Bien à vous.

Par **Karpov11**, le **09/05/2024** à **11:17**

Bonjour,

Pour compléter ce qui vous a été répondu: faites plutôt appel à un conciliateur de justice

plutôt qu'à un avocat.

Le conciliateur de justice intervient gratuitement pour régler les conflits de voisinage.

Vous trouverez sur Internet ou à votre mairie, les coordonnées des conciliateurs de justice de votre département.

Cordialement

Par **beatles**, le **09/05/2024** à **11:39**

Bonjour,

@coproeclos 550/1000 c'est le nombre de voix que dispose jeanmidu31. qui en tant que syndic qui n'est que le mandataire du syndicat et non pas le syndicat.

Il n'y a rien à voter puisqu'il s'agit bien d'un « conflit de voisinage ».

Cdt.

Par **jeanmidu31**, le **09/05/2024** à **12:55**

Bonjour à coproeclos, Karpo et Beatles,

Le Décret n° 2020 - 84 du 2 juillet 2020 pris pour application de l'ordonnance n° 2019 - 1101 du 30 octobre 2019 me permet, dans le cadre d'une copropriété à deux, de prendre tous les décisions votées à l'article 24 y compris la désignation du syndic puisque j'ai plus de la moitié des voix (550/1000). Il est donc faux de penser que j'ai le même nombre de voix que le second copropriétaire. Je connais les modifications qui sont introduites par cette ordonnance dans la loi sur les copro. Quant à régler "intelligemment" le problème sans passer par les juges cela me semble un peu difficile puisque cela fait sept ans que ça dure. Nous sommes en pleines procédures et l'avocat a disparu en prétextant que le mandataire du syndicat des copropriétaires qui l'avait recruté a changé - donc - cet avocat considère qu'il n'a plus rien à voir avec le syndicat et à fortiori - le nouveau syndic. Je répète ma question SVP: A quelle majorité le syndic peut décider ou faire voter l'emploi d'un avocat dans le cadre de procédures en cours Cordialement et Merci d'avance.

Par **youris**, le **09/05/2024** à **13:44**

bonjour,

effectivement dans le cas d'un copro à deux, les tantièmes de chaque copropriétaire sont à

prendre en compte selon l'article 41-16 et suivants de la loi 65-557.

*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.*

ainsi que :

*Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.*

Par **jeanmidu31**, le **09/05/2024** à **15:42**

Bonjour youris,,

Donc pour résumer, je peux et même je dois, prendre un avocat dans le cadre d'une procédure intentée par moi contre le syndicat des copropriétaire, l'ancien et le nouveau copropriétaire. Je crois n'avoir juste qu'à prévenir l'autre copropriétaire que j'ai pris un avocat dont les émoluments seront partagés entre nous. Je voulais juste être certain de ne pas me tromper. Merci encore.

Par **beatles**, le **09/05/2024** à **15:56**

Au vu de [l'autre sujet](#) il faudrait nous dire en quoi consistent vos lots et combien il y en a ?

Il serait étonnant que dans une copropriété à deux qu'un juge décide que le copropriétaire minoritaire puisse faire, sans l'autorisation de l'autre, des travaux affectant les parties communes.

Par **jeanmidu31**, le **09/05/2024** à **16:33**

Bonjour Beatles, Pour faire court, il s'agit d'une copropriété verticale de 50 m<sup>2</sup> de trois lots. RDC+ETAGE+COMBLES. Je possède l'étage et les combles. Elle est insérée dans une ancienne ferme mi briques cuites mi adobes qui date du temps du Cadastre Napoléonien. D'où mon inquiétude pour le percement pratiqué dans le mur en terre crue qui est parties communes.

Effectivement d'après ce que je sais (ou crois savoir) un Président de Tribunal ne peut pas autoriser des travaux irréguliers si ceux-ci ont déjà été exécutés. Il peut annuler la décision de l'assemblée générale qui refuse l'autorisation rétroactive mais il ouvre alors la voie vers une possible contestation.

La JME n'est pas loin de penser que la transformation irrégulière du lot apporte un + à la copropriété. Elle est confortée en cela par un rapport d'expertise judiciaire à qui l'avocat de la partie adverse fait dire n'importe quoi. En fait, ses interprétations sont démentis dans l'acte d'achat du lot de son client... Et cela, l'expert ne l'avait pas vu venir.

Par **beatles**, le **09/05/2024** à **21:18**

Je comprends pourquoi l'avocat se débîne, alors qu'il existe une jurisprudence fournie qui, dans le cas de travaux non autorisés affectant les parties communes, exige la remise en l'état.

Comme c'est autorisé (article 15) et comme il n'en est autrement ordonné par la loi c'est bien l'article 24 ; les articles 41-16 et 41-17 ne s'appliquent pas dans votre cas ; par prudence il faudra convoquer règlementairement et notifier règlementairement vu que l'autre copropriétaire se sera normalement opposé.

Par **jeanmidu31**, le **09/05/2024** à **21:45**

Merçi Beatles, voilà la réponse que j'attendais et qui me rassure. Effectivement l'avocate avait été désigné en 2021 par un administrateur provisoire qui s'est trouvé inclu dans l'assignation que j'ai adressé aux anciens copropriétaires (auteurs des travaux irréguliers), au nouveau copropriétaire (qui a acheté en toute connaissance de cause), à l'administrateur provisoire et donc au syndicat des copropriétaires aussi. --- En 2022 je me suis autodésigné syndic bénévole avec (probablement) beaucoup de soulagement côté administrateur provisoire mais qu'ai-je appris quelques mois plutard ? Figurez-vous que l'avocate choisie par l'administrateur provisoire, suite à mes relances, m'a simplement signifié qu'elle n'avait plus rien à voir avec le syndicat des copropriétaires puisque maintenant c'était moi le syndic ! Je lui ai écrit que le syndicat l'avait payé (Premier chèque en provision 550€) et qu'elle devait finir sa mission où bien qu'elle devait nous trouver un remplaçant. Elle ne veut rien savoir et j'ai donc écrit au Bâtonnier. Le Bâtonnier m'a fait part de ses dires et j'ai fait part de mes réponses --- Nous en sommes là et je pense que la route va être longue !