



Quelle majorité pour donner pouvoir signature devant notaire ?

Par **spip93**, le **16/01/2016** à **18:33**

Bonjour à tous et à toutes,

J'habite un lotissement comprenant 12 lots. Ce lotissement est géré par une **association** de copropriétaires. Il y a un président, un secrétaire (moi en l'occurrence) et un trésorier.

Je vais essayer d'expliquer les choses clairement (désolé si je suis long) :

Notre lotissement est sur 2 rues parallèles. Je vais les nommer pour plus de simplicité et de compréhension :

- L'allée des muriers
- L'allée des tournesols

Pour le moment les 2 rues/allées appartiennent au lotissement.

Le problème, c'est que sur l'allée des muriers :

- Un trottoir FAIT partie du lotissement (4 maisons)
- Un trottoir NE FAIT PAS partie du lotissement (5-6 maisons)

Le maire (la commune) voudrait donc "récupérer" le trottoir qui FAIT partie du lotissement. De cette façon, TOUTE l'allée des muriers appartiendra à la commune.

Pour faire cette cession "dans les règles", il faut donc passer devant le notaire et il faut qu'on (les 12 copropriétaires du lotissement) soit représentés par notre président. De plus, pour qu'on soit représentés par notre président, il faut qu'on se réunisse en assemblée générale et qu'on donne le pouvoir de signature à notre président.

La question de notre président (que je pose ici) c'est :

"Faut-il l'unanimité en cas d'absence de copropriétaire ?"

En effet, on sait d'ores et déjà qu'il y aura des copropriétaires absents à la date prévue de l'assemblée générale. Un d'entre eux sera absent parce qu'il travaille la nuit + 2 ou 3 autres qui ne souhaitent pas participer, de quelques manières que ce soit, à la vie de la copropriété (c'est vraiment dommage, mais c'est comme ça, malheureusement). Du coup, on s'attend à avoir, au moins, entre 1/4 et 1/3 des copropriétaires absents à l'AG; d'où notre question.

Moi, j'ai une autre question : est-ce qu'on peut faire signer (à ces futurs copropriétaires absents) un document donnant le pouvoir de signature à notre président ?

Je me suis renseigné ici (<http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/642-assemblees-generales-de-copropriete-les-regles-de-majorite>) avant de poser ma question, mais j'avoue que je ne sais pas quel article s'applique dans notre cas, ni même si la loi, elle-même, du 10 juillet 1965 s'applique dans notre cas puisqu'il n'y a pas de syndic, qu'on est une association de co-propriétaires.

À la page susnommée, il est indiqué :

"Fort logiquement, la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires quand il s'agit de décisions fondamentales qui modifient les grands équilibres [s]de l'immeuble[/s]"

"

Or, vous l'avez compris, il ne s'agit pas d'un [s]immeuble [/s] et par conséquent les exemples donnés par la suite ne nous concernent pas :

*"- aliénation de parties communes avec changement de destination [s]de l'immeuble [/s],
- suppression des boîtes aux lettres, des sonnettes,
- changement du règlement de copropriété en ce qui concerne la destination ou la jouissance d'une partie privative, ou la répartition des charges."*

Donc, et encore une fois, dans notre cas, faut-il l'unanimité en cas d'absence de copropriétaire ?

Je vous remercie, déjà d'avoir lu jusqu'ici, et ensuite pour vos réponses.
Bonne journée à vous.

Par **springfield**, le **17/01/2016** à **12:34**

Bonjour,

Vous êtes plutôt dans le cas d'une ASL et non d'une copropriété. La loi de 1965 ne s'applique pas dans ce cas là.

Par **spip93**, le **22/01/2016** à **15:36**

Merci pour votre réponse Springfield.

Effectivement, il s'agit d'une ASL. J'ai retrouvé et lus les statuts. Il est ainsi indiqué que *"Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés. Dans ce cas, l'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée et peut valablement délibérer quand le nombre des voix présentes ou représentées est égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association."*

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Président à quinze jours d'intervalle.

Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement, quelque soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion."

Voilà.

Encore merci de m'avoir mis sur la voie pour trouver la réponse.