



Règlement de Copropriété - Règles des Majorités

Par **Llouis**, le **16/12/2010** à **18:44**

Bonjour,

Nous sommes propriétaires de 2 lots dans une Copropriété qui en compte 3. Nous totalisons 720° et le copropriétaire dispose de 280°.

Pouvez-vous nous renseigner sur notre pouvoir de décision dans une AG au vu des Articles 60 à 65 de notre RC?

L'Article 61 précise que: "lorsqu'un Copropriétaire dispose de plus de la moitié des voix, le nombre dont il dispose se réduit à la somme des autres copropriétaires."

Doit-on comprendre que: 1) si l'autre copropriétaire fait blocage, il ne peut y avoir de majorité possible?

2) Est-ce que les majorités au 2/3 ou au nombre de voix exprimées sont inopérantes dans notre cas?

Merci de votre réponse.

Sincères Salutations

Christian Rimbault

Par **JURISNOTAIRE**, le **20/12/2010** à **15:59**

Bonjour, King Llouis.

Bien que constituant une "question de cours" (puisque l'article 22 de la loi de 1965 y répond explicitement), et que je me sois donné de ne plus prendre de question "neuve" en primo-intervention; mais vu que la vôtre est en train de glisser sans écho-retour vers le bas de la fatale cinquième page, rappelons que :

Un co-propriétaire possédant à lui-seul des tantièmes de parties communes (720/1000° au cas d'espèce) supérieurs à la moitié; en tant que majoritaire absolu ferait décision dans tous

les votes de l'A.G.

Pour y pallier, la loi réduit son pouvoir de vote, à la somme des voix des (ou à celle de l') autre(s) co-proprétaires (ici 280/1000°).

Et en fait, dans votre cas bi-co-proprétairisé, l'unanimité est requise.

Cette situation de blocage effectif -que vous évoquez fort justement- ne peut être tranchée que par le tribunal; sauf si, en connaissance de cette cause, le bon-sens (notamment économique en termes de frais procéduriers) peut aider à sortir de cette véritable impasse juridique.

- . La majorité simple de l'article 24 (voix des présents exprimées), seule peut vous concerner (n'étant que deux)(cas où l'autre co-proprétaire ou vous-même, assisteriez seul à l'A.G.)(?).
- . La majorité absolue de 25 (moitié de 1000/1000°) ne peut pas vous concerner,
- . et la double majorité (sur 1000/1000° et 2/3 des voix) de 26 [puisque 720 (bien que supérieur à 666) est ramené à 280]; pas plus non-plus, d'ailleurs, que 19-1 du décret de 1967. (textes modifiés-actuels)

Bien à vous.