



Résidence avec 4 propriétaires

Par **Janylebrun**, le **14/12/2023** à **14:09**

Bonjour,

Je vous demande conseil pour abus de majorité.

Nous sommes en copropriété de 4 propriétaires

nous, 174/1000

2ème 174/1000

3ème 323/1000

4ème 329/1000

Syndic bénévole avec comme président et secrétaire les propriétaires 3 et 4 qui alternent les rôles tous les ans ou 2 ans. Ils mettent le propriétaire 2 en tant que trésorier dans les PV des AG alors que celui-ci n'a aucun regard sur les factures et les comptes.

les 3ème et 4ème propriétaires ont lancés une procédure avec l'assurance juridique de la copropriété à l'encontre d'une copropriété voisine qui fournissait le chauffage (l'autre copropriété facturant à notre copropriété et non à chaque propriétaire). Ils ont 652/1000 à eux deux.

Ils sont les seuls concernés dans cette procédure. Nous et le 2ème propriétaire ne sommes pas concernés.

De ce fait, ils sont "cul et chemise" pour tout ce qui concerne notre copropriété et prennent toutes les décisions sans tenir compte de nos avis.

Quels sont nos recours en terme de tantième de voix afin que nos avis soient pris en compte. et qu'ils ne puissent plus prendre de décision avec leur seule majorité sans tenir compte de

notre vote.

Par exemple : ils ont décidés en juillet 2022 que notre copropriété ne réglerait plus aucunes factures provenant de l'autre copropriété voisine comme l'eau, l'edf des communs, l'entretien des communs soit disant sur avis de l'avocat de notre copropriété et ce hors AG et sans nous en parler.

Vous remerciant à l'avance pour vos conseils.

Cordialement

Jany

Par **Visiteur**, le **14/12/2023** à **15:09**

Bonjour,

En copropriété, il n'y a que le syndic qui a une responsabilité permanente. Il doit être désigné par l'AG à la majorité de l'article 25.

"président" et "secrétaire" sont des rôles qui ne durent que pendant l'AG, en dehors de l'AG ces fonctions n'existent plus.

il n'y a pas de "trésorier" en copropriété.

Ou alors ce n'est pas une copropriété, et c'est une ASL ?

Pourquoi seulement 2 copropriétaires sont-ils concernés par le chauffage ? Que prévoit le règlement de copropriété à ce sujet ? Quel est votre lien exact avec "l'autre copropriété" ? Pourquoi n'y a-t-il pas indépendance pour les fournitures ?

Si votre syndic ne paye pas les factures, il y aura des poursuites par le créancier et des pénalités. Ce n'est certainement pas une bonne décision.

Vous n'avez pas de recours sur les tantièmes car vous êtes en minorité. Par contre vous pouvez selon **l'article 42** de la loi n°65-557 demander au tribunal (avec un avocat) d'annuler les résolutions qui ont été adoptées avec un "abus de majorité". Mais consultez un avocat d'abord.

Par **Janylebrun**, le **14/12/2023** à **17:36**

Bonsoir

Les raisons de la procédure :

- pendant plus de 10 ans les propriétaires de notre résidence n'ont pas payé de chauffage, le compteur n'était pas relevé !

- cet incident c'est arrêté en 09/2020

- en 10/2020, les 2 propriétaires ont envoyé un recommandé disant qu'ils avaient installé un chauffage individuel et un ballon pour l'eau chaude et que dans ce cas, il ne réglerait plus les factures de chauffage passé le délai de 3 mois de préavis

- l'autre copropriété a fait valoir que dans le règlement de copropriété c'est l'ensemble des propriétaires qui doit se retirer et non une partie, et que le délais est de 6 mois de préavis.

Il y a un grand nombre de règlements de copropriété et chacun joue avec celui qui lui est bénéfique.

Par contre, les appartements des propriétaires 1 et 2 ont continué à être chauffés et fournis en eau chaude par l'autre copropriété jusqu'en 12/2022

Nous avons dit que nous souhaitons que notre quote part soit réglée à l'autre copropriété de 10/2020 à 12/2022 pour le chauffage et l'eau chaude ainsi que pour les factures autres pour la période de 07/2022 à ce jour.

C'est eux qui tiennent les comptes et qui décident.

Nous sommes impliqués dans cette procédure contre notre gré et avons mis l'autre résidence en difficulté financière et malheureusement une procédure peut être très longue. Alors que nous sommes pas concernés par ce litige, nous devons en subir les conséquences surtout si l'autre copropriété gagne la procédure.

On ne peut pas passer notre temps à demander au tribunal d'annuler leur décision et financièrement cela ne serait pas possible. Ils nous auraient à l'usure !

Cordialement

Jany

Par **Visiteur**, le **14/12/2023** à **17:58**

Il va bien falloir consulter un avocat. Parce que s'il y a "un grand nombre de règlements de copropriété" il faudrait trier ce qui vous concerne ou pas et comment vous en dépatouiller.

Si vous (ou la copropriété) a des dettes, il faudra bien les payer et plus c'est long plus il y a de pénalités.

Si votre copropriété est en difficulté financière, le tribunal peut nommer un administrateur judiciaire.

Via un forum on ne peut pas en dire tellement plus.