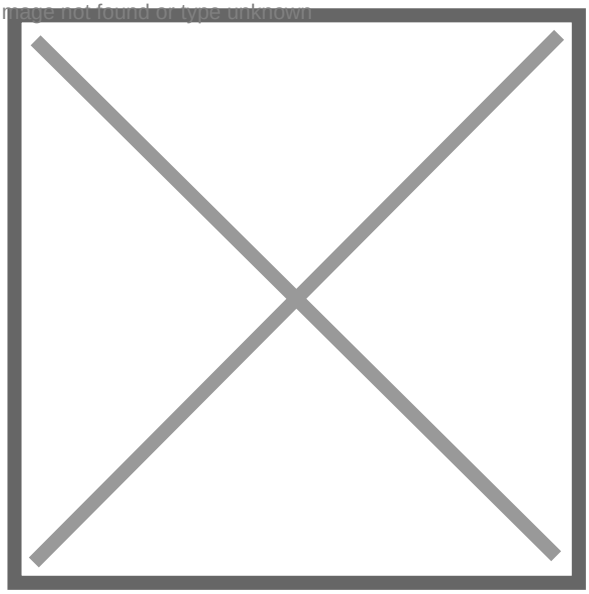
Image not found or type unknown



Quelle majorité pour donner pouvoir signature devant notaire ?

Par **spip_old**, le **16/01/2016** à **18:27**

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 **morobar**, le **16/01/2016** à **19:14**

Bonjour,
Attention de ne pas confondre Association Syndicale Libre et copropriété.
Dans un lotissement sauf si le foncier est en copropriété ou si le lotissement est très ancien, la propriété des communs n'est pas dévolue à un syndicat de copropriétaires, mais à une ASL qui n'est pas régie par la loi de 1965.
L'appartenance à l'ASL est obligatoire, et attachée au lot et non au propriétaire. Lors d'une AG n'importe quel co-loti peut de faire représenter en délivrant un pouvoir.
La propriété du second trottoir n'a pas pour effet de transférer la voirie dans le domaine communal.
Pourquoi ne pas évoquer avec le maire la rétrocession complète des communs su lotissement, voirie, VRD et espaces verts, ce sera autant de gagné en charges d'entretien.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés