



Abus de pouvoir d'un copropriétaire

Par **clall**, le **05/04/2025** à **08:08**

Bonjour,

Une petite copropriété composé d'un commerce (25% des tantièmes) et d'un appartement (75% des tantièmes). L'appartement étant démembré; usufruitière (mère) et nue-propriétaire (sa fille).

La mère a exercé le fonction de syndic bénévole depuis des années (plus de vingt ans).

Changement de propriétaire du commerce fin 2024. D'autorité, sans concertation avec l'usufruitière de l'appartement, la nouvelle commerçante a souscrit une assurance de copropriété et réalisé la mise en place d'un syndic professionnel.

Un avis de convocation d'assemblée générale pour le 2 avril 2025 a été envoyé à l'usufruitière (en Recommandé avec AR). Celle-ci n'a pu s'y rendre , en raison d'un RDV médical prévu de longue date. La nue-propriétaire n'a reçu aucune convocation (elle réside dans un autre département) et n'a pas été prévenue de cette AG.

Suivant conseil de l'ADIL, l'usufruitière a envoyé un recommandé avec AR à la commerçante mettant en évidence ses démarches autoritaires sans consultation.

En absence de représentant de l'appartement, les résolutions de l'assemblée générale ont été votées et acceptées en particulier la nomination du syndic professionnel. Un PV de l'AG arrivé en recommandé avec une facture de 75% du montant de gestion à régler immédiatement pour l'usufruitière.

Fin 2024, durant la vente du commerce, à partir des actes d'achat de l'appartement, le notaire avait informé la commerçante du statut démembré de l'appartement. Donc la commerçante avait la possibilité de prévenir le futur syndic professionnel de l'existence d'une nue-propriétaire qui aurait du recevoir l'avis de convocation de l'AG.

Par conséquent, y -a-t-il possibilité de contester la validité de cette AG et des résolutions qui ont été votées par la seule commerçante ?

Merci pour votre avis et de ce que vous pourriez conseiller convient de faire.

Cordialement

Par **yapasdequoi**, le **05/04/2025** à **09:01**

Bonjour

Dans une copropriété à 2, c'est l'unanimité ou l'enfer.

Concernant l'assurance :

La souscription d'une assurance pour la copropriété est obligatoire. Doit-on comprendre qu'il n'y en avait pas ? Si oui, c'est une faute grave du syndic.

Concernant l'AG :

L'usufruitière pouvait voter par correspondance ou se faire représenter, notamment par la nu-propiétaire. C'est bizarre qu'elle n'ait pas pensé à ces possibilités.

La loi 65-557 précise article 23 : [quote]En cas d'usufruit, les intéressés sont, **à défaut d'accord**, représentés par le nu-propiétaire. [/quote]

Dans le cas présenté, on peut légitimement considérer que l'usufruitière était représentant pour ce lot.

La décision peut être contestée dans les 2 mois, AVEC un avocat selon l'article 42.

Mais l'argument de l'absence ou de l'obligation de convocation de la nu-propiétaire est bien peu convaincant.

Je comprend entre les lignes que c'est le syndic pro qui a convoqué l'AG ? Il n'était pas habilité : c'est une meilleure piste de contestation.

Concernant l'appel de fonds :

Si l'AG a voté un budget (?), l'appel de fonds trimestriel est légal et calculé aux tantièmes.

Concernant la gestion d'une copropriété à 2 :

Lisez les articles **41-8 à 41-23**.