

Questions sur la copropriété

Par **chloemb**, le **16/09/2017** à **21:56**

Bonjour à tous.

pourriez-vous répondre à ces quelques questions concernant la copropriété?

merci d'avance.

- 1) je ne comprends pas pour quelle raison les copropriétaires sont qualifiés de propriétaire puisqu'ils n'ont qu'un droit de jouissance et ne peuvent effectuer d'acte de disposition (sauf erreur de ma part).
 - 2) lorsque la loi prévoit un privilège mobilier parce que le copropriétaire n'a pas payé toutes ses charges je ne visualise pas vraiment la situation. est-ce le syndic qui détient ce privilège?
 - 3) je ne conçois pas vraiment concrètement la situation dans laquelle un syndicat peut acquérir la propriété par prescription. Auriez-vous un exemple concret?
- merci d'avance.

j'oubliais je ne comprends pas très bien non plus la distinction entre l'action du syndic et celle du syndicat (à part le fait que le syndic soit l'organe exécutif) : est-ce le syndic ou bien le syndicat qui passe les actes d'administration, ceux de conservation.)
voilà bon merci beaucoup d'avance

Par **Nemo1799**, le **17/09/2017** à **00:42**

Bonsoir Chloé,

- 1) Attention votre affirmation est confuse : chaque copropriétaire est pleinement propriétaire de sa partie privative (usus, fructus et abusus, et non pas seulement un droit de jouissance). En revanche, chaque copropriétaire n'a qu'un droit de jouissance sur les parties communes.
- 2) Je pense que c'est le syndicat qui a ce privilège, en tant que créancier des charges
- 3) Tout simplement parce que le syndicat de copropriété est une personne morale, elle peut revendiquer une propriété par usucapion. Par exemple, une partie privative qui est utilisée pendant 30 ans par l'ensemble des copropriétaires comme garage à vélo est l'objet de la prescription acquisitive de la part du syndicat. (Civ. 3e, 8 oct. 2015)
- 4) Les actes sont votés en AG des copropriétaires, mais exécutés par le syndic qui est effectivement l'organe exécutif de la copropriété. Mais en définitive, ces actes relèvent de la personne morale du syndicat. Cela étant, pour les actes d'entretien, le syndic peut se passer de l'aval de l'AG.

Par **chloemb**, le **17/09/2017** à **11:20**

Bonjour N mo,

je te remercie beaucoup pour tes réponses , très claires et détaillées qui m'ont permis de mieux comprendre.