



Surélévation d'un étage de la résidence.

Par Pier789

Bonjour,

J'ai posé la question suivante à Gemini, IA de Google :

A l'occasion du projet de rénovation énergétique de notre résidence, le syndic de notre copropriété nous soumet trois versions possibles.

La troisième version intègre une surévaluation d'un étage de la résidence.

La résidence passerait de 4 à 5 étages.

Il faudrait ajouter un ascenseur utilisé exclusivement par le cinquième étage.

Que pensez-vous de ce troisième projet ?

La réponse de Gemini est longue.

Je ne cite ici que le court extrait qui m'intéresse.

La majorité de vote en Assemblée Générale :

La surélévation modère la structure de l'immeuble et les parties communes : elle nécessite l'accord de l'article 26 de la loi de 1965 (double majorité : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix).

De plus, la création d'un étage privatif implique l'appropriation des combles ou de la toiture (qui sont des parties communes). Si ces droits de surélévation appartiennent au syndicat, leur vente doit être votée dans des conditions strictes.

L'AG de notre copropriété a eu lieu le 30/09/2026.

Extrait du procès-verbal à signer par le conseil syndical.

Version 3 (version 3 surélévation) jointe à la convocation Article 24

Abstentions : 3 copropriétaires représentant 570 tantièmes / 6729 tantièmes

Votes contre : 12 copropriétaires représentant 2901 tantièmes / 6729 tantièmes

Votes pour : 15 copropriétaires représentant 3258 tantièmes / 6729 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 3258 tantièmes / 6159 tantièmes

Cette résolution n'aurait elle pas du être voté sous l'article 26 (double majorité : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) et non pas sous l'article 24 ?

Si c'est le cas puis je faire annuler cette résolution ?

Merci d'avance,

Pierre

Par isernon

bonjour,

ce n'est pas une proposition de votre syndic, qui ne possède pas le pouvoir de décision pour ce genre de travaux.

c'est votre A.G. qui vote ou pas les travaux, le procès verbal de l'A.G. signé par son président et non le conseil syndical.

il appartient au syndic de faire appliquer la résolution votée.

vous pouvez contester le vote de cette résolution devant le tribunal judiciaire, un avocat est nécessaire.

vous pouvez poser la question au président de votre A.G. qui a signé le P.V.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous ne dites pas comment sera conduit le projet.

Si ne sont créés que de nouvelles parties communes sans acquisition ou aliénation de parties communes ou droits accessoires aux parties communes, c'est une amélioration régie par l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Si, avec la surélévation, sont créés des locaux privatifs, elle est gérée par l'article 35.

Une amélioration se vote à la majorité de l'article 25 ou à celle de la majorité 24 s'il est procédé à un deuxième vote. Ne procéder qu'à un seul vote est une irrégularité qui peut être sanctionnée par l'annulation de la résolution. Mais avec 3258 voix favorables contre 2901, la majorité requise était tout de même obtenue.

Une surélévation comme mentionnée à l'article 35 doit se voter à la majorité de l'article 26 ou à celle de l'article 26-1 s'il est procédé à un deuxième vote. Cette dernière majorité est celle de la moitié des voix de tous les copropriétaires soit en l'occurrence 3364. Elle n'a pas été atteinte. La résolution est donc annulable.

L'annulation est prononcée par décision de justice. La contestation se fait par assignation du syndicat des copropriétaires. La représentation par avocat est obligatoire. Une contestation n'est recevable que si elle émane d'un copropriétaire ayant voté contre la résolution ou n'ayant pas assisté à l'assemblée.