Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Projet de parking sur espace de copropriété

Par joseph

Bonjour,

Je fais parti d'un lotissement de 17 maisons. Nous avons en copropriété 2 terrains de verdure.
Lors de la prochaine assemblée, il sera mise à l'ordre du jour le vote pour la construction d'un parking sur l'un des terrains.

Je sais qu'il existe plusieurs forme de majorité pour voter un projet (simple, absolue, double majorité,..)

J'aimerai savoir qu'elle majorité doit s'appliquer pour se voir imposer un telle construction ?

Par ESP

Bonjour
Les décisions rélatives aux modalités de jouissance de parties communes, se votent à la double majorité de l'article 26.

Par joseph

Si je comprends bien le principe de la double majorité, cela veut dire qu'il faut au moins deux tiers des propriétaires qui votent pour ?

Dans notre cas, nous sommes 17 maisons. Il faudrait 12 maisons votant "pour la construction d'un parking" pour que le projet soit accepté ?

Par AGeorges

Bonsoir Joseph,

Pas tout à fait.

L'article 26 se vote sur les 'voix', soit les tantièmes. Selon les terrains et les lots, chaque copropriétaire n'aura pas forcément le même nombre de tantièmes.
Il faut donc que les 2/3 des tantièmes votent POUR le projet.

Si ce n'est pas le cas, les dernières lois ont instauré un système de passerelle. Article 26-1.
Donc si :

Au moins la 1/2 des copropriétaires (et non des tantièmes) ont voté POUR ET qu'ensemble, ils représentent au moins le 1/3 des tantièmes, alors, il est procédé à un second vote.

Lors de ce second vote, la majorité des tantièmes est réduite à 50% (et le nombre de copropriétaires ne compte pas).

Bon, c'est un peu tordu, l'esprit est de donner un peu de souplesse devant l'abstention de trop de copropriétaires.

Par joseph

D'accord.

Par contre comment puis je savoir le tantième de chaque lot de maison ? (dont la mienne)

Par AGeorges

Bonsoir Joseph,

Simple. Vous êtes en Copropriété. Donc le règlement de copropriété le précise. Plus exactement l'Etat Descriptif de Division. Par ailleurs, à toute Assemblée Générale, on utilise des listes de présence qui donnent les tantièmes de chaque lot, de façon à pouvoir compter les voix.
Par ailleurs, pour le vôtre, c'est forcément inscrit dans votre acte d'achat. Le mot 'millièmes' peut aussi être utilisé mais quand le total ne fait pas 1000, c'est un peu confus.
Normalement, par exemple si vous vendez l'autre lot, le prix de la vente sera aussi distribué selon ces tantièmes ainsi que les charges communes, comme l'éclairage de votre route privée, etc.