Quel vote en AG ?

Par Rochat06

Bonjour
Nous avons un copropriétaire qui a transformé une partie de sa terrasse (partie commune à jouissance privative) en partie privative. Pour cela, il a démoli un gros mur et en a reconstruit un plus loin, en gagnant ainsi une dizaine de m2.
Sachant que nés travaux n'ont pas fait l'objet d'un accord préalable en assemblée générale, ni de demande de travaux à la ville, le copropriétaire souhaite faire ratifier ses travaux à postériori.
Quelle serait en ce cas l'article pour le vote (art 25 ou 26 double majorité) ?
Le syndic dit 25 mais nous sommes interrogatifs.
Merci bien

Par yapasdequoi

Bonjour,
à l'article 25 :
b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

à l'article 26 :
a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

Je confirme que l'article 26 est nécessaire pour lui attribuer ces m2 supplémentaires qu'il s'est appropriés indûment.
Ensuite le mur est à l'article 25.

Et si l'AG refuse, il faudra aussi voter (à l'article 24) une autorisation du syndic pour le poursuivre en justice et obtenir la remise en état d'origine aux frais du contrevenant s'étant approprié une partie commune sans autorisation.

Référence :
La Cour de cassation a rappelé dans une décision n° 14-10961 rendue le 3 décembre 2015 que le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale et qu'une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en ?uvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.
source : [url=https://www.village-justice.com/articles/syndic-les-actions-justice,21654.html]https://www.village-justice.com/articles/syndic-les-actions-justice,21654.html[/url]