



Type de majorité pour voter en assemblée copropriété

Par Visiteur

Quel est le type de majorité à appliquer pour chacune des deux décisions suivantes à prendre dans une réunion de copropriété (majorité simple, majorité absolue, majorité des 2/3 ou unanimité): élargissement des 4 balcons de l'immeuble, élargissement des deux balcons du RDC surélevé seulement

Il s'agit d'un bâtiment de 50ans, composé de 4 logements avec balcons. Un jardin entoure le bâtiment. les deux copropriét. du RDC surélevé veulent faire passer un projet de construction pour agrandir les balcons (passer de 1,10m à 3,0m de large). La construction est prévue en maçonnerie et en béton armé, en prenant la surface nécessaire sur le jardin existant dont la largeur sur ce côté se trouvera réduite de 30% dans sa partie la plus étroite. L'agrément du jardin s'en trouvera réduit et il deviendra difficile d'y aller sans se trouver dans une étroite proximité avec les personnes se trouvant sur les terrasses ainsi créées.

Les deux copropriétaires du bas ont chacun 4 dix millièmes de plus que chacun des propriétaires du haut.

Le projet de base comprend l'élargissement des 4 balcons. Devant la résistance des copropriétaires du haut un second projet est proposé pour élargir uniquement les deux balcons du bas.

L'esthétique sera très modifiée

Le règlement de copropriété comporte entre autres les dispositions suivantes:

Chap 3: les parties communes ... comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement et de ses dépendances....: la totalité du sol du bâtiment et du jardin l'entourant, les fondations, les gros murs de façade, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé... (non compris les gardes corps)...le gros oeuvre des planchers...

...La classification de toutes les parties de l'immeuble en choses communes et en choses privées telles qu'elles sont définies au présent chapitre ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée des copropriétaires prise à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Chap 4, B.:chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes selon leur destination et sans faire obstacle au droit des autres copropriétaires.... »

Chap 8, 11°) d):Toute modification dans la classification faite au chapitre 3 des parties de l'immeuble en choses communes et en choses privées ne pourra être décidée qu'à l'unanimité des propriétaires.

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Si ces balcons sont bien des parties privatives, comme vous le laissez le penser, il faut l'unanimité des copropriétaires.

Article 35 de la loi de 1965: "les additions de locaux privatifs et les travaux de surélévation réalisés par le syndicat des copropriétaires".

Bien cordialement.

Par Visiteur

Merci.

Est-ce aussi le cas si seuls les balcons du bas sont construits et que toute la charge financière est prise par les bénéficiaires

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

Oui, il faudra l'unanimité. C'est la décision autorisant la construction qui doit être reprise à l'unanimité, peu importe qui paie.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Merci

C'est clair

Cordialement