



abus de majorite dans copropriete

Par **eddy1963**, le **25/10/2019** à **10:34**

bonjour .

Le coproprietaire majoritaire de notre immeuble a mis en vente un lot. Pour realiser sa vente l'acheteur lui demande l'autorisation plan (a l'appui) de pouvoir creer un patio sous notre fenetre de salle de bain en cassant la toiture (dalle beton) partie commune sous cette fenetre .Le proprietaire a fait valoir son pouvoir de majorite suite à mon opposition à ce projet .Pour m'y opposer , j'ai propose une autre alternative pour realiser ce patio terrasse sur un autre espace (sans nuisance pour les voisins) puis je invoque que cette decision est en but de favoriser les interets particuliers du proprietaire majoritaire afin de realiser la vente de son lot au detriment de l'interet d'autres coproprietaires . Je vous rappelle que nous sommes une toute petite copropriete 6 copros et que je me retrouve souvent seul face au copro majoritaire muni des pouvoirs des 5 autres en assemblee general et qu'il est coutumier de faire valider des decisions en sa faveur lors de ventes de lots pour realiser ses ventes.

merci pour vos conseils avisés

Emombailly

Par **youris**, le **25/10/2019** à **12:06**

bonjour,

il existe une disposition qui interdit à un copropriétaire d'avoir seul la majorité absolue.

il s'agit de l'article 22 de la loi 65-557 dont le deuxième alinéa indique:

*" Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. **Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.**"*

vous pouvez consulter ce lien:

<https://www.village-justice.com/articles/Copropriete-que-faire-face-coproprietaire-majoritaire,25201.html>

un copropriétaire ne peut pas recevoir plus de 3 pouvoirs.

si vous êtes seul à voter contre une résolution et que les 5 autres copropriétaires votent pour, il n'y a pas abus de majorité.

qu'en pense votre syndic ?

votre syndic devrait vous aider dans cette situation.

une décision votée par une A.G. peut toujours être contestée devant le TGI.

salutations

Par **pieton78**, le **25/10/2019** à **14:29**

Pour modifier la partie commune que vous décrivez il doit falloir:

l'autorisation de l'architecte de l'immeuble,

un permis de démolir,

un permis de construire.

Un vote à la majorité de l'art. 26 (les 2/3 des voix)

Méfiez-vous, votre vote contre peut-être ignoré! (pas de mention au PV d'AG.)

Pour dénoncer la résolution, vous devez aller au TGI dans les 2 mois de la réception du PV d'AG.

Bon courage.

Par **youris**, le **25/10/2019** à **14:42**

je me permets de rajouter que si 5 copropriétaires votent pour cette résolution et qu'il n'y a qu'un seul vote contre, il n'y a pas d'abus de majorité.

à vous de convaincre les autres copropriétaires de voter contre.