



travaux modificatif de façade d'immeuble

Par **patricia44**, le **12/10/2020** à **19:23**

cher(e) Maitre,

je suis propriétaire d'un appartement en copropriete .

j'envisage de modifier la facade de l'immeuble pour plus de clarté dans mon appartement et d'ouvrir une baie et ce à mes frais.

la copropriete represente 1135 tantiemes.

combien faudra t'il de vote pour obtenir l'accord ? je crois avoir compris majorité absolue soit 567,50 tantiemes plus un.

mais je ne comprend pas le reste de la loi

merci de votre aide

patricia Renaud

Par **youris**, le **12/10/2020** à **20:17**

bonjour,

il vous faudra un permis de construire.

vous devrez présenter à votre assemblée générale un dossier technique établi par un professionnel puisque vous allez intervenir de manière importante sur l'harmonie de l'immeuble et sur la solidité des murs de façade qui sont des parties communes qui concernent la structure de l'immeuble.

à minima, il vous faudra la majorité absolue de l'article 25, c'est à dire la majorité des voix de tous les copropriétaires.

salutations

Par **patricia44**, le **12/10/2020** à **20:37**

Je vous remercie.

Qu'appelle ton majorité absolue sachant que les tantièmes sont de 1135 au total ? Et je crois savoir qu'il y a un deuxième vote possible si la majorité n'est pas atteinte ?

N'y a t'il pas une nouvelle loi qui est passée pour éviter les blocages ?

Merci de votre aide

Par **youris**, le **12/10/2020** à **20:57**

la majorité absolue, c'est la moitié des voix plus une de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents).

Si la décision n'est pas adoptée, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut se prononcer immédiatement à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés).

voir ce lien :

<https://www.anil.org/majorite-decision-assemblee-generale-copropriete/>

le fait que la résolution ne soit pas votée, n'est pas un blocage.

Par **patricia44**, le **12/10/2020** à **21:57**

Je vous remercie.

Qu'appeler vous le syndicat ?

Par **youris**, le **13/10/2020** à **17:01**

il s'agit du syndicat des copropriétaires qui regroupent tous les copropriétaires d'une copropriété.

Par **patricia44**, le **13/10/2020** à **17:29**

merci de votre aide

bien cordialement

Par **beatles**, le 13/10/2020 à 17:43

Bonsoir,

Sauf que l'ANIL donne une mauvaise interprétation de l'article 25-1 de la loi

[quote]

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

[/quote]

Il n'est pas question de ne pas avoir adopté mais de ne pas avoir décidé ; ce qui n'est pas pareil.

Pouvoir prendre une décision signifie que l'on puisse adopter ou refuser et non pas de pouvoir seulement refuser parce qu'il est impossible d'adopter par manque de voix potentielles.

Vous dites que le syndicat totalise 1135 voix ; la majorité absolue pour adopter est donc 568 voix !

Si le total des voix des présents et représentés à l'AG est de 567 ou moins il est impossible d'adopter donc de décider !

En revanche si dans ces 567 voix ou moins 375 son favorables l'on procède à un second vote à la majorité simple des suffrages exprimés, ce qui exclut les abstentions ; c'est à dire que s'il y a seulement une voix pour, le reste des abstentins, c'est adopté ; s'il y a seulement une voix contre, le reste des abstentions, c'est rejeté ; s'il n'y a que des abstentions c'est rejeté.

Dans le cas où l'on obtiendrait pas 1/3 de voix favorables au premier vote la résolution est rejeté définitivement mais pourra faire l'objet d'un nouveau vote (à l'article 25) lors d'une prochaine AG ; il en est de même si au second vote elle est rejetée.

Sinon autant voter directement à l'article 24 (majorité simple).

Le même mécanisme existe pour les décisions devant être prises à l'article 26 ; soit la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'on passe à l'article 25.

Cdt