



## Travaux en copropriété : quelle majorité ?

Par **Sjagy**, le **14/09/2009** à **16:43**

Bonjour,

En copropriété nous souhaiterions aménager une pièce qui communiquerait avec notre salon en exploitant un vide sous notre garage.

Le syndic nous a informé qu'il y aurait 3 résolutions pour le vote pour nos travaux :

- 1) Autorisation de travaux affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble - Article 25 (vote de tous les copropriétaires)
- 2) Aliénation à titre gratuit de parties communes - Article 26 (vote de tous les copropriétaires)
- 3) Modification du règlement de copropriété et de la répartition des charges suivant changement d'usage avec création du lot 479 - Article 26 (vote de tous les copropriétaires)

Notre copropriété comporte 9 bâtiments. Chaque bâtiment a des parties communes spéciales. Par conséquent pour chacun de nos lots nous avons des tantièmes généraux et des tantièmes spéciaux relatifs à notre bâtiment.

D'après mes recherches sur Internet il semblerait que « le général s'efface devant le spécial ».

Ma première question est donc : je pense que pour la résolution 2) le vote doit se faire à l'article 26 mais des copropriétaires de notre bâtiment uniquement (7 copropriétaires) ?

Ma deuxième question concerne l'après vote : il est très probable que nous obtenions la résolution 1) et la 2) mais pas la 3) (66% de tous les copropriétaires).

Nous aurons donc l'autorisation de faire les travaux, nous aurons fait l'acquisition des parties

communes mais rien ne sera modifié ou indiqué dans le règlement de copropriété.

Est-ce que nous pouvons faire les travaux ? Que risquons-nous si un copropriétaire entame une procédure ?

Merci.

Cordialement.