



Nouveau lot plus travaux copropriété

Par **amicalement**, le **24/08/2022** à **09:09**

Bonjour,

Ma soeur rencontre le sujet épineux suivant, pouvez-vous nous aider à y avoir clair ?

La configuration :

Immeuble de 4 niveaux en ville.

- 3 propriétaires (A - B - C)
- Le propriétaire A dispose du niveau 0 (son commerce) et niveau 1 (son habitation). Il est majoritaire en tantième dans la copro. (De plus, A est propriétaire du bâtiment mitoyen qui est élevé sur un seul niveau).
- Ma soeur : propriétaire niveau 2, une autre personne propriétaire niveau 3

Lors de la prochaine assemblée générale, le propriétaire A veut faire passer les résolutions suivantes :

- Ajouter le lot du bâtiment mitoyen, dont il est propriétaire, à la copro (ma soeur B qui habite le niveau 2, et C le propriétaire du niveau 3, ne sont absolument pas d'accord car cela va rajouter des charges, mais le propriétaire A, majoritaire, dit qu'il a suffisamment de voix pour le faire passer puisqu'il est majoritaire.
- Dans la foulée, le propriétaire A dont l'appartement actuel est donc au niveau 1 (sous celui

de ma soeur), demande la création d'une terrasse/jardin sur le toit de son immeuble mitoyen qu'il va annexer,. Les travaux prévoient l'agrandissement de la fenêtre sous la chambre de ma soeur.

Evidemment, ma soeur au niveau 2 et le propriétaire niveau 3 , qui ont leurs chambres de ce côté, vont avoir des nuisances au quotidien puisque A souhaite installer son espace de vie de ce côté.

Mes questions :

- Le propriétaire A peut-il en étant actuellement majoritaire dans l'immeuble, faire fusionner son immeuble mitoyen afin d'y installer une terrasse/jardin au premier , au niveau de son appartement actuel et créer ainsi un surcoût pour les autres copropriétaires, et surtout des nuisances ?

- Les travaux prévoient de transformer une fenêtre actuelle en ouverture façon baie vitrée ce qui risque de fragiliser le mur, peut-t-on s'y opposer en étant minoritaire ?

L'immeuble est géré par un syndic , ma soeur B et le propriétaire du dessus C craignent la tenue de la prochaine assemblée et souhaiteraient connaître leurs droits, et les actions à entreprendre afin d'éviter l'annexion du lot mitoyen, qui induirait la création du jardin/terrasse sur son toit et sa fusion avec le niveau 1 dont A est propriétaire.

J'espère que mon exposé est clair pour vous

Merci beaucoup par avance pour ceux qui me répondront.

-

Par **Lag0**, le **24/08/2022** à **09:18**

[quote]

A, majoritaire, dit qu'il a suffisamment de voix pour le faire passer puisqu'il est majoritaire.[/quote]

Bonjour,

C'est méconnaître la loi de 65 - article 22 :

[quote]

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.**[/quote]

Ce copropriétaire a donc autant de voix que les 2 autres réunis. Il ne peut donc pas faire voter

des résolutions si les 2 autres votent contre.

[quote]

Ajouter le lot du bâtiment mitoyen, dont il est propriétaire, à la copro

[/quote]

Cela ne se fait pas comme ça ! On n'ajoute pas un lot à la copropriété...

Par **amicalement**, le **24/08/2022 à 09:37**

Bonjour Lago,

Merci pour votre rapide réponse.

Ma soeur, vient de me signaler un détail que j'ignorais. En réalité, le niveau 0 et le niveau 1 appartiennent bien à la même famille mais , mais ce sont deux propriétaires différents.

Est-ce que cela change quelque chose par rapport au vote, puisque maintenant, il n'y a plus de propriétaire majoritaire, mais deux propriétaires d'une même famille qui possèdent la majorité des parts.

Pour ce qui concerne le bâtiment mitoyen que les propriétaires A veulent annexer à l'immeuble actuel, le syndic l'a pourtant inscrit à l'ordre du jour de l'AG.

Comment se fait-il si ce n'est pas possible légalement ?

Ma soeur et le propriétaire du dessus, craignent vraiment une collusion dans cette affaire.

Merci encore pour tous vos éclairages et les références aux textes de loi.

Par **Lag0**, le **24/08/2022 à 10:02**

[quote]

Ma soeur, vient de me signaler un détail que j'ignorais. En réalité, le niveau 0 et le niveau 1 appartiennent bien à la même famille mais , mais ce sont deux propriétaires différents.

Est-ce que cela change quelque chose par rapport au vote, puisque maintenant, il n'y a plus de propriétaire majoritaire, mais deux propriétaires d'une même famille qui possèdent la majorité des parts.

[/quote]

Oui, cela change tout, si ces 2 copropriétaires sont d'accord, ils peuvent faire voter ce qu'ils

veulent.

Par **amicalement**, le **24/08/2022** à **14:49**

Merci Lago pour votre retour,

Dans votre premier message, vous précisez que l'on n'ajoute pas comme ça un lot à une copropriété.

Est-il possible de contester formellement cette fusion sur un plan légal tout en étant minoritaires ?

Puisque l'intention évidente de la famille majoritaire qui possède le niveau 0 et le niveau 1 est de demander l'ajout du bâtiment mitoyen dans la copropriété afin d'y asseoir sa terrasse dans la continuité de son appartement.

Cette demande spécifique fait partie de la prochaine AG qui aura lieu à la fin du mois.

La famille semble très confiante sur la question comme s'il s'agissait d'une formalité (puisque'elle est majoritaire).

Désolée pour toutes ces questions,

Et merci par avance pour votre retour.

Par **Lag0**, le **24/08/2022** à **14:56**

Qui dit copropriété dit parties communes. Je ne vois pas quelles parties communes il peut y avoir entre votre immeuble et celui d'à coté puisque, justement, il n'est pas dans la copropriété ?

Par **amicalement**, le **24/08/2022** à **15:01**

Merci pour votre retour,

L'intention du demandeur est de faire passer dans un premier temps son bâtiment mitoyen dans la copro (puisque sa famille est majoritaire) ensuite de faire les travaux.

Peut-il légalement faire rentrer ce bâtiment mitoyen dans la copro ?

Merci encore

Par **nihilscio**, le **25/08/2022** à **14:04**

Bonjour,

Ce projet est complètement tordu et dénué d'intérêt aussi bien pour l'ensemble des copropriétaires que d'ailleurs pour le demandeur.

En soi, il n'y a rien d'illégal à étendre l'emprise de la copropriété sur l'immeuble voisin mais c'est un non-sens.

Pour que cela puisse se faire il faut au préalable avoir attribué au futur lot des tantièmes de copropriété commune. Cela se fait normalement sur une expertise conduite par un géomètre-expert.

Pour intégrer le nouveau lot dans la copropriété, il faut définir quelles seront les parties communes. Ce sera en premier lieu le sol. L'opération portant sur des droits de propriété immobilière, la majorité à réunir sera celle de la double majorité de l'article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, éventuellement réduite dans les conditions posées à l'article 26-1. Comme vous êtes quatre copropriétaires, il faudra que le projet recueille au moins l'approbation de deux copropriétaires et la moitié des voix de tous les copropriétaires.

Il faudra ensuite un acte notarié et une publication de la modification de l'état descriptif de division.

Les conditions de majorité risquent d'être obtenues. Mais vous avez tout de même un recours pour abus de majorité. Car le projet ne présente aucun intérêt pour la copropriété dans son ensemble. Il ne vise qu'à satisfaire l'intérêt particulier d'un copropriétaire, ce qui n'est pas dans l'objet du syndicat des copropriétaires tel qu'il est défini à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 : le syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Par **Lag0**, le **25/08/2022** à **14:22**

[quote]

Pour intégrer le nouveau lot dans la copropriété, il faut définir quelles seront les parties communes. Ce sera en premier lieu le sol.

[/quote]

Bonjour,

Les 2 entités étant actuellement distinctes, le sol n'est pas une partie commune.

Par **nihilscio**, le **25/08/2022** à **15:05**

Les 2 entités étant actuellement distinctes, les sols respectifs ne sont pas une partie commune mais l'ensemble du sol sera partie commune au nouvel ensemble si la fusion se réalise.

Le propriétaire du nouveau lot en cède le sol à la copropriétaire existant à la date de la fusion.

En sens inverse les copropriétaires actuels cèdent leurs parts à la nouvelle communauté.

Le solde peut être nul ou donner lieu à une soulte soit en faveur des copropriétaires formant le syndicat initial soit en faveur du nouveau copropriétaire. Cela dépend des rapports entre tantièmes et surfaces.

Par **Lag0**, le **25/08/2022** à **15:09**

[quote]

Le propriétaire du nouveau lot en cède le sol à la copropriétaire existant à la date de la fusion.

[/quote]

J'ai du mal à comprendre. S'il y a 2 unités cadastrales, la cession ne changera pas cela.

Par **nihilscio**, le **25/08/2022** à **16:08**

Il y a forcément deux unités cadastrales différentes. Si le projet de fusion se réalise, l'emprise de la copropriété qui en résultera s'étendra sur deux parcelles qui ne constitueront plus qu'une seule unité foncière. Deux parcelles cadastrales peuvent d'ailleurs être réunies en une seule.

Par **amicalement**, le **28/08/2022** à **11:13**

Bonjour,

Oui actuellement, il y a deux unités cadastrales différentes.

Effectivement, le problème est complexe.

Merci pour votre expertise et commentaires, nous allons suivre l'affaire de près.

Cordialement.