



Unanimité ou majorité au 2/3 pour achat partie commune (toit)

Par **un copropriétaire en difficulté**, le **10/09/2021 à 21:19**

Bonsoir,
Au sein de ma copropriété, un des copropriétaires a le projet d'essayer de racheter une partie commune (toit donnant juste au dessus des chambres) afin d'y réaliser un toit terrasse. Il a réussi à obtenir l'accord de l'urbanisme et de l'architecte des bâtiments de France. Il s'agit d'un immeuble ancien du XIXème siècle.
Pourriez vous me dire quelle est la majorité nécessaire pour qu'il obtienne le droit d'alienation des parties communes ?
Le règlement de copropriété stipule qu'il est interdit de modifier l'uniformité de l'immeuble. Or la destruction d'un toit pour créer une terrasse me semble être une modification de l'uniformité de l'immeuble. Qu'en pensez vous ? Le syndic doit il tenir compte de ce règlement de copropriété ?
Merci pour votre aide

Par **nihilscio**, le **10/09/2021 à 23:33**

Bonjour,
Ce n'est pas le syndic qui décide, c'est l'assemblée générale.
Il est question d'accorder un droit réel qui s'interprète comme une aliénation. Cela se décide à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 à moins que le projet soit incompatible avec la destination de l'immeuble auquel cas il faudrait recueillir l'unanimité. Mais je ne pense pas que ce soit incompatible.
"Respecter l'uniformité de l'immeuble", c'est une façon de dire : "ne pas apporter de modification qui dénature l'aspect de l'immeuble". Si l'architecte des bâtiments de France n'y voit pas malice, c'est que l'aspect est respecté.

Par un copropriétaire en difficulté, le 11/09/2021 à 16:24

Merci pour votre réponse.
La création de ce toit terrasse va entraîner des nuisances sonores pour les chambres qui se situent juste au dessous. Ceci ne justifierait pas d'obtenir l'unanimité ?
Concernant l'accord de l'architecte des bâtiments de France ceci ne prend pas le dessus sur le règlement de copropriété dans lequel est bien dit que rien ne doit être changé quoi que ce soit qui puisse modifier l'aspect des façades où détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble.
Il me semble que la destruction d'un toit pour le remplacer par un toit terrasse modifie l'uniformité de l'immeuble qui du coup ne sera plus symétrique. Qu'en pensez vous
Bonne journée
Bien à vous

Par Visiteur, le 11/09/2021 à 22:33

Bonsoir
La vente peut être autorisée par l'assemblée générale, à la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires. La décision doit être prise à **l'unanimité**, lorsque la demande porte une partie commune dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Par nihilscio, le 12/09/2021 à 13:25

[quote]
Il me semble que la destruction d'un toit pour le remplacer par un toit terrasse modifie l'uniformité de l'immeuble qui du coup ne sera plus symétrique. Qu'en pensez vous.
[/quote]
Je suis sceptique.
Si le projet porte préjudice au copropriétaire du dernier étage, à lui de défendre ses droits en s'opposant au projet ou en exigeant la mise en place d'une isolation acoustique. Cela ne modifie pas la majorité nécessaire à l'adoption du projet.
Aménager une toiture-terrasse emporte aliénation du droit de surélévation et le copropriétaire du dernier étage a un droit de préemption : article 35 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.