



Création d'une aire de repos sur 1 pelouse existante: Quelle majorité?

Par YannP

Bonjour à toutes et à tous

Je suis dans une petite résidence de 200 lots.
Dans cette résidence il existe une grande pelouse de 2100 m².

J'ai fait une étude pour installer en bout de pelouse, un espace de 85 m² destiné à créer un espace de convivialité (1 table, 3 bancs, une bibliothèque coopérative, une table de ping-pong, une petite fontaine)
J'ai réalisé un sondage informel via les mails dont je disposais pour savoir si ce projet était viable et intéressait les copropriétaires.

79% des personnes interrogés sont favorables à ce changement.

Un des copropriétaires qui est "contre" invoque l'objection suivante:
"il s'agit d'un changement de destination de la pelouse, il est nécessaire de disposer de l'unanimité des votes pour que ce projet puisse voir le jour. Un seul vote "contre" suffit à le faire avorter.

Ai-je travaillé pour rien ?
Est-ce exacte ?.

Je pensais que la majorité des votes exprimés (en séance et par pouvoir) était suffisante. (donc ni une vote recueillant l'unanimité, ni la majorité absolue de l'ensemble des copropriétaires (c'est à dire: Présents + pouvoirs + non votants)

Merci pour votre réponse

Par coproleclos

Bonjour,

Vous évoquez la majorité de l'article 24 de la loi de 1965.
Tout projet personnel requiert celle de l'article 25 b.
Dès que les dispositions de l'article 9 de la loi ne sont plus respectées, c'est effectivement l'unanimité qui convient.
J'ai déjà vu un projet identique soumis dans un forum mais je ne me rappelle plus la référence.
À mon avis un tel projet doit être porté par le CS en collaboration avec le syndic.
Avec 200 lots ça fait autant de copropriétaires et autant de risques de blocage et de contestation en justice, même si 20% représentent environ 40 copros.

Bien à vous.

Par YannP

Merci pour la réponse

Ma démarche consistera à présenter mon projet au CS et au Syndic afin que ce soit le CS qui le porte en son nom à l'AG.
Donc je ne le présenterai pas à titre personnel

Dans ce cas là est-ce donc

L'unanimité, ou la majorité absolue, ou la majorité des votes exprimés?

Merci pour vos conseils

Cordialement

Par coproleclos

Bonjour,

Selon vos dernières précisions, le projet devrait requérir la majorité de tous les copros c-à-dire celle de l'article 25 de la loi si ce sont uniquement les copros qui auront accès à cet espace.

Par contre si vous deviez ouvrir l'espace aux personnes extérieures à la copro, c'est l'unanimité qui sera nécessaire car vous modifiez la destination de l'espace vert. C'est peut-être ce qu'a pensé le copro qui est contre le projet !

Un espace vert peut être aménagé avec l'accord de l'AG pour la dépense engendrée et les appels de fonds correspondants. Même si des installs en dur y sont fixés au sol. Ce qui correspondrait au 1er § de mon propos.

Bien à vous.

Par YannP

Merci pour ce complément de réponse qui me conforte.

Les seuls membres qui auraient accès à cet espace seraient les locataires saisonniers (la résidence est en bord de mer).

Mais je suppose que c'est l'avis des copropriétaires qui prime.

La résidence est fermée et sécurisée, donc l'accès est interdit aux "non résidents"

Encore merci

Cordialement

Yann

Par coproleclos

Bonjour,

Si les locataires logent dans le même espace que la copropriété, ils en sont donc des résidents, même éphémères. Ça ne change rien à mes propos.

Bien à vous.

Par YannP

Merci pour la qualité de votre réponse

Cordialement

Yann