



Article 26 copropriété

Par **RMA**, le **12/04/2025** à **18:59**

Bonjour,

Le règlement de notre copropriété stipule que toute modification des parties communes nécessite un vote à l'unanimité.

Nous sommes à 6 copropriétaires : 5 en étages attendant à un escalier de service (partie commune appartenant à tous les copropriétaires donc aux 6 copropriétaires dont mon époux et moi qui demeurons au RDC.

Une majorité de copro (4 majoritaires en nombre et en tantièmes) tente de faire voter la destruction de l'escalier de service (article 26) pour transformer ensuite cet espace en paliers et plafonds raccordables à leur appartement. Ils tentent de plus de le faire de préférence en s'attribuant ces paliers en jouissance exclusive rattachée à leur appartement de manière irrévocable et c'est ce qui nous gêne.

Je souhaiterais savoir si le règlement de copropriété imposant l'unanimité sur les modifications des parties communes prévaut dans un tel cas.

Je vous remercie de votre éclairage sur un tel cas.

Par **beatles**, le **12/04/2025** à **22:00**

Bonjour,

L'article 26 est d'ordre public ([Cass. 3e Civ., 2 mars 2005, pourvoi n° 03-16.731](#)).

Cdt.

Par **RMA**, le **12/04/2025** à **23:20**

Merci pour votre réponse. j'ai relu plusieurs fois et j'espère l'avoir bien comprise. Le règlement de copropriété ne prévoyant aucune disposition particulière favorisant la réalisation du projet de nos 4 copropriétaires. Je comprends que l'on s'en tient au vote à l'unanimité sur cette

question.

Renée Magadur

Par **Lingénu**, le **13/04/2025** à **00:14**

Bonjour,

La majorité requise pour une prise de décision est fixée par les dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965. Les clauses contraires qui peuvent être contenues dans le règlement de copropriété sont réputées non écrites.

L'unanimité n'est requise que si la réalisation du projet doit modifier les modalités de jouissance de vos parties privatives ou n'est pas compatible avec la destination de l'immeuble ce qui ne semble pas être le cas.

La transformation envisagée augmentera les surfaces des logements situés en étage, cette augmentation de surface étant gagnée sur les parties communes. C'est donc une aliénation de parties communes qui se décide à la majorité de l'article 26. Chaque copropriétaire qui agrandira ainsi son appartement devra acheter la surface acquise à la copropriété. Une aliénation de parties communes ne peut se faire à titre gratuit.

Le prix de cession devrait à mon sens correspondre à la différence entre la valeur de la surface acquise après travaux estimée sur un prix de surface unitaire à déterminer et le coût des travaux de transformation. Ce prix devra être réparti entre tous les copropriétaires comme dit à l'article 16-1.

Les quotes-parts de parties communes afférentes aux appartements devront être modifiés ce qui impliquera une modification par acte notarié de l'état descriptif de division.

L'idée de donner en jouissance privative les surfaces gagnées sur les parties communes n'a pas de sens. Elles doivent être vendues tout simplement.

Il faudrait consulter un notaire pour la rédaction de la proposition de résolution à soumettre à l'assemblée générale.

Par **beatles**, le **13/04/2025** à **09:27**

Effectivement il faut se reporter au début de l'arrêt de la CC que je donne en lien :

[quote]

Vu l'article 43, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 de cette loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées

non écrites ;

[/quote]

Vous n'êtes pas concerné par le pénultième alinéa de l'article 26 :

[quote]

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

[/quote]

... mais par le a) :

[quote]

Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

[/quote]

... qui renvoi au premier alinéa de l'article 16 :

[quote]

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

[/quote]

Un droit de jouissance privatif sur des parties communes étant étant un acte de disposition sur ces dernières (droit réel immobilier).

Article 6-3 :

[quote]

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

[/quote]

Article 6-4 :

[quote]

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

[/quote]

... ce qui ramène au b) de l'article 26 :

[quote]

La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

[/quote]