



Travaux en copro affectant la façade et des parties privatives

Par Elolo49

Bonjour,

Je suis actuellement dans une copropriété avec 3 copropriété ou je suis en minorité 200 millième.

J'habite au deuxième étage, mon voisin au dessus les combles et mes voisins en dessous les 2 étages plus une partie du sous sol ou il y a les caves.

Ils ont un projet d'extension qui impact le sous sol et la façade extérieur ou il comptent poser un IPn. Nous sommes contre ce projet pour plusieurs points :

- ils abattent un mur porteur
- ils construisent devant notre fenêtre de cave... avec peut être une aération?!
- la terrasse va donner sous notre fenêtre de chambre
- les travaux vont être longs et risque d'impacts la vente future de notre appartement.

Avez vous des solutions pour empêcher ce projet? Je pensais notamment à notre fenêtre de cave. Même si il s'agit plus d'une ouverture sur l'extérieur avec un grillage.

Merci par avance

Par isernon

bonjour,

vous pouvez consulter ce lien sur la gestion des petites copropriétés :

[url=https://www.inc-conso.fr/content/des-regles-derogatoires-pour-les-petites-coproprietes]https://www.inc-conso.fr/content/des-regles-derogatoires-pour-les-petites-coproprietes[/url]

pour avoir des arguments juridiques, je vous conseille de vous faire aider par un avocat spécialisé.

qu'en pense votre syndic ?

SALUTATIONS

Par yapasdequoi

Bonjour,

La seule solution c'est de vous mettre d'accord avec l'autre copropriétaire pour voter ensemble contre ce projet, dans ce cas il ne pourra pas être adopté.

"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."

Ensuite s'il est tout de même adopté, vous pourrez encore le contester au tribunal via l'article 42.

Mais ne vous rêvez pas trop ... Vendez avant qu'il ne mette son projet en route.

Par Elolo49

Dans le cas où ils bouchent notre fenêtre de cave en construisant un mur devant. Peut on s'opposer au projet? Il s'agit de notre fenêtre...

Merci pour vos conseils

Par yapasdequoi

Il n'y a pas d'obligation d'avoir une fenêtre à une cave.
Demandez une indemnisation du préjudice.
Mais en échange il vous demandera de voter....

Par AGEorges

Bonjour Elolo,

Un des alinéas de l'article 26 :

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.

Ce n'est pas le cas de ces travaux, donc, ils sont "légalement" impossibles.

Si le copropriétaire demande de les mettre à l'OdJ d'une AG, le Syndic devrait refuser.
S'il ne refuse pas, en principe, les conditions de vote sont "limite" (voir ci-dessous). Si c'est rejeté, pas de problème et si c'est voté, c'est contestable dans les conditions de l'article 42.

Conditions de vote.

Apparemment, ce type de travaux demanderait une modification de la répartition des tantièmes. En plus, cela touche aux parties communes. Cela devrait se voter aux 2/3 (article 26). Si le copropriétaire concerné a plus de la moitié des tantièmes, son "quota" est réduit à la moitié.

Il n'aura donc ni les 2/3 du 26, ni les 51% du 26.1 ni la majorité du nombre de votants.
La résolution sera légalement rejetée.

Et donc, si vous êtes attentifs avec votre voisin du dessus, cela ne pourra pas se faire.

C'est un AVIS.

NB. Même s'il "n'y a pas d'obligation d'avoir une fenêtre à une cave", aujourd'hui, vous en avez une et la boucher constitue une modification de la jouissance d'une partie privative. C'est donc impossible pour la raison ci-dessus (article 26).

Par yapasdequoi

Ce n'est pas parce que le projet est illégal qu'il n'aura pas lieu. Sinon les avocats n'auraient plus de boulot ...

Si jamais il suit son cours via des décisions extorquées, des votes manipulés ou autre turpitude, vous devrez saisir le tribunal sur la base de l'article 42 (comme déjà dit) et AVEC un avocat.
Anticipez et préparez vous.