



## Travaux dans la copropriété

-----  
Par Irena

Bonjour,

Je m'adresse à vous avec une question concernant les travaux au sein d'une petite copropriété. Ces travaux, qui sont proposés pour une assemblée générale extraordinaire par l'un des propriétaires, représentent un ajout par rapport aux travaux déjà votés précédemment, et cette assemblée aura lieu dans 2 semaines. On vient de recevoir la convocation.

En résumé, nous sommes 4 propriétaires, et l'un d'entre eux, celui du 4<sup>e</sup> et dernier étage, entreprend des travaux de surélévation. Il supprime le toit et ajoute 2 étages supplémentaires, transformant ainsi son appartement en triplex (quatrième, cinquième et sixième étage). Les travaux ont déjà commencé, mais il s'est avéré que des conduits de gaz posent problème, obligeant ce propriétaire à racheter à la copropriété le palier entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> étage. Ainsi, il propose de fermer le palier entre le 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage et d'installer sa porte d'entrée en face de celle du 3<sup>e</sup> étage.

Nous sommes les propriétaires du 3<sup>e</sup> étage et nous nous opposons fermement à l'idée d'avoir sa porte d'entrée à moins d'un mètre de la nôtre, d'autant plus qu'elle s'ouvrirait vers l'extérieur, vers le palier. Cela nous poserait un réel problème au quotidien, notamment lors de nos sorties simultanées. Une assemblée générale extraordinaire est prévue dans 2 semaines (il a tout fait pour que cela aille vite, étant donné que ses travaux de surélévation ont déjà commencé). Nous supposons que cela ne posera pas de problème aux 2 autres propriétaires plus bas et qu'ils voteront en sa faveur.

Quels seraient nos recours si nous sommes les seuls à voter contre ce projet d'installation de porte en face de chez nous ? Ma question ne porte pas sur la possibilité de s'engager dans une bataille pour une compensation financière, mais plutôt sur le fait de bloquer son projet visant à installer sa porte devant la nôtre.

Merci pour vos conseils.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Déjà on espère que ce projet de surélévation a été autorisé et que les tantièmes seront revus en conséquence.

Ensuite cette AG supplémentaire :La convocation devait respecter le délai de 21 jours. Si ce n'est pas le cas vous pourrez faire annuler cette AG.

Plus compliqué de faire annuler pour trouble de jouissance.

Surtout votez "contre" la résolution.

Consultez un avocat qui sera de toute façon obligatoire.

-----  
Par isernon

Bonjour,

si vous êtes seul à voter contre et que l'autorisation de travaux est accordée par votre A.G., votre seule solution sera de contester cette résolution devant le tribunal judiciaire, avocat nécessaire, dans les 2 mois suivant la réception du P.V. d'A.G..

Salutations

-----  
Par yapasdequoi

Exactement.  
C'est l'article 42 de la loi 65-557.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La raison qui vous amène à vous opposer au projet est l'emplacement de la porte du voisin qui serait située à moins d'un mètre de la vôtre. Ce serait peut-être vous imposer une contrainte inacceptable, c'est à étudier, mais ce ne serait peut-être pas, en droit, le motif le plus pertinent. Il y a d'autres points à considérer.

Il est aberrant que, dans une si petite copropriété, il n'y ait pas eu une consultation informelle avant l'envoi de la convocation, qui plus est hors délai. Le projet est beaucoup plus complexe qu'une simple autorisation de travaux. Il s'agit d'une surélévation avec création de nouveaux lots de copropriété.

La surélévation d'un immeuble fait l'objet des articles 36 à 37-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Elle est peut-être prévue dans le règlement de copropriété auquel il faudrait se conformer.

Si le règlement de copropriété est muet sur le sujet, le droit de surélévation est un droit accessoire aux parties communes comme dit à l'article 3. Il appartient au syndicat qui peut décider de le céder. Ce serait la cession d'un droit réel à titre onéreux à conclure obligatoirement par acte notarié qui devra être publié. De plus, la création de nouveaux lots implique la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. Le toit, qui sera démoli et reconstruit aux frais du copropriétaire demandeur restera partie commune. Un contrôle des travaux par le syndicat des copropriétaires s'impose.

N'est à mon avis recevable qu'un projet complet détaillant :

- les modalités de cession du droit de surélévation,
- la modification de l'état descriptif de division élaborée par un géomètre-expert,
- la modification du règlement de copropriété préparée par un notaire,
- un descriptif des travaux,
- les modalités du contrôle des travaux par le syndicat à confier à un architecte.

Un tel projet doit être adopté à la double majorité de l'article 26, éventuellement 26-1. Il est rejeté s'il n'est pas approuvé par au moins deux des quatre copropriétaires et ne recueille pas la majorité des voix de tous les copropriétaires.

-----  
Par yapasdequoi

Cette AG doit se prononcer sur  
un ajout par rapport aux travaux déjà votés précédemment

Il serait utile de nous préciser ce qui a déjà été approuvé et non contesté, puisque cette nouvelle AG porte sur des modificatifs.

La convocation étant manifestement hors délai, il sera sans difficulté possible de l'annuler, ce qui vous donnera un peu de temps pour étudier soigneusement le fond avec votre avocat.

-----  
Par Irena

Merci à tous pour vos réponses.

En complément à vos commentaires, je souhaite préciser que nous ne nous opposons pas aux travaux de surélévation, qui ont été votés préalablement et pour lesquels les lots ont été répartis par le syndic dans les règles. En soi, que ce copropriétaire rachète en plus une partie commune entre le 3e et le 4e étage, si cela résout son problème de conduit de gaz, ne nous pose pas de problème non plus. Cependant, nous nous opposons à l'installation de sa porte d'entrée en face de chez nous, gênante pour notre passage lorsqu'elle serait ouverte, et non prévues initialement lors du dernier vote. Il s'agit donc d'une demande à voter suite aux imprévus sur le chantier. Quelques discussions ont eu lieu avant la convocation, avec plusieurs propositions, et nous avons exprimé notre désaccord quant à l'installation de sa porte d'entrée en face de la nôtre. Il n'est pas de mauvaise foi, il cherche des solutions dans la panique. Tout compte fait, le vote sera à faire d'ici peu.

Ma dernière question : Faut-il considérer la date de réception ou celle d'envoi du courrier AR par le syndic en vue

d'envisager une annulation ?

Merci infiniment

-----  
Par yapasdequoi

De toute façon il est trop tard pour vous opposer aux travaux déjà votés. Par contre ce projet additionnel est contestable, d'autant plus que la convocation n'a pas respecté le délai minimal imposé par la loi.

Article 9 du décret 67-223 :

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

[EDIT (merci Nihilscio)] C'est la date de première présentation qui fait foi.

Article 42 de la loi 65-557

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes.

L'avocat est obligatoire.

-----  
Par Nihilscio

Le motif du délai de convocation n'est qu'un motif de procédure qui ne permettra que de reporter la décision à une prochaine assemblée. Pour s'opposer aux travaux, il faudra se reposer sur un motif de fond qui est donné à l'article 9 : Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

C'est la date d'envoi par le syndic qui fait foi.

Non c'est la date mentionnée à l'article 64 du décret. Le point de départ du délai de convocation est le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

-----  
Par yapasdequoi

C'est corrigé, Merci.