



## Copropriété inspection toit maison individuelle

-----  
Par Boobo

Bonjour à tous,

Je suis dans une copropriété avec une maison individuelle et il y a également trois autres maisons individuelles et des appartements.

J'ai eu un vote en AG pour la pose des panneaux solaires sous l'ancien syndic avec un refus car je n'ai eu que la majorité simple, mais grâce à la modification de la loi en 2023 la possibilité d'installer des panneaux solaires suite à cette majorité simple.

Le nouveau syndic réfute et me demande de refaire une autre AG avec également une demande de convention. Et maintenant me menace de venir vérifier mon toit plat voir si j'ai posé des panneaux.

Ont-ils le droit de monter sur mon toit sans mon autorisation ?

Merci à vous :)

-----  
Par Isadore

Bonjour,

S'il est possible d'accéder à votre toit sans pénétrer dans vos parties privatives et si celui-ci est une partie commune, oui.

Si la résolution a été rejetée, vous n'avez pas le droit d'installer ces panneaux. Si la loi a été modifiée postérieurement cela ne vous donne pas pour autant le moindre droit.

-----  
Par isernon

bonjour,

par principe, une loi n'a pas d'effet rétroactif.

votre A.G. a refusé cette implantation en appliquant la loi en vigueur le jour de l'A.G.

Même si une nouvelle disposition a modifié la majorité nécessaire, vous n'avez pas l'autorisation de votre A.G..

Vous devez obligatoirement passé par une nouvelle A.G. qui vous autorisera ou vous refusera cette implantation.

pas besoin de monter sur le toit pour voir si des panneaux solaires sont installés sur le toit de votre maison.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

sous l'ancien syndic : ce n'est pas le syndic qui décide, c'est l'assemblée générale. Le changement de syndic n'a juridiquement aucune incidence dans cette affaire.

Et maintenant me menace de venir vérifier mon toit plat voir si j'ai posé des panneaux.

Les maisons individuelles sont des parties privatives dont la gestion n'est pas dans la mission du syndic. Celui-ci n'a aucun droit d'inspecter vos parties privatives.

L'autorisation de l'assemblée ne vous est nécessaire qu'en raison de ce que des panneaux photovoltaïques peuvent affecter l'aspect extérieur de l'immeuble. C'est ce qui résulte du b) de l'article 25. Si le syndic veut s'assurer que vous n'avez rien fait qui affecte l'aspect extérieur de l'immeuble, il peut très bien le faire en se déplaçant sur la voie publique ou sur les parties communes de l'immeuble. S'il ne voit rien lorsqu'il est sur la voie publique ou sur les parties communes de l'immeuble, c'est que vous n'avez rien fait qui affecte l'aspect extérieur de l'immeuble. Si le toit de votre maison est un toit-terrasse et que des panneaux seraient invisibles de l'extérieur, vous n'avez aucune autorisation à demander. Vous êtes chez vous et vous faites chez vous ce que vous voulez tant que cela ne crée pas de troubles aux voisins.

Jusqu'à présent, l'assemblée ne vous a pas autorisé à poser de panneaux. A supposer qu'une demande soit nécessaire, il faut donc renouveler la demande. Celle-ci sera obtenue plus facilement qu'auparavant parce que les conditions de majorité ont changé depuis 2023.

Ce n'est pas le syndic qui décide des modalités d'autorisation, c'est l'assemblée générale. Celle-ci peut fixer des règles générales comme il était courant de le faire pour les installations d'antennes qui étaient fréquentes avant que les programmes de radio et de télévisions ne soient diffusés par moyens filaires. Si elle n'a rien décidé, vous n'avez à vous conformer à rien d'autre que ce commande le bon sens, à savoir joindre à la demande un descriptif suffisamment précis pour que l'assemblée soit éclairée sur l'aspect visuel des panneaux que vous projetez d'installer.

Comme le prévoit l'article 10 du décret 67-223 du 17 mars 1967, il vous faudra adresser au syndic par courrier recommandé une demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Le syndic aura l'obligation de l'inscrire. Il n'a aucun pouvoir de censure.

L'idée d'une convention n'a pas de sens. Cela n'en aurait que si vous demandiez à installer un équipement quelconque sur une partie commune de l'immeuble, une antenne sur le toit d'un bâtiment collectif par exemple, mais une maison individuelle est une partie privative.

L'assemblée générale n'a pas le pouvoir discrétionnaire de refuser. L'article 9 de la loi dispose : 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. Il y a un équilibre de droits et d'obligations à respecter. L'assemblée ne peut refuser l'autorisation demandée que si elle estime que cet équilibre serait rompu par la réalisation du projet que vous lui soumettez. Il en résulte qu'un éventuel refus devrait être motivé par le caractère inacceptable de la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble qu'apporterait la pose de panneaux que vous envisagez. Si l'assemblée refuse l'autorisation demandée et que vous estimez que ce refus est abusif, il faudrait le contester en justice au motif de l'abus de droit dans le délai de deux mois prescrit à l'article 42 de la loi.

-----  
Par Boobo

Merci beaucoup pour toutes ces précisions.

Il s'agit effectivement d'un toit terrasse avec des convertines. Une fois les panneaux installés il y a aucun moyen de les voir et ça ne va gêner en rien les autres copropriétaires et également n'avoir aucun impact sur la structure.

-----  
Par Nihilscio

Je confirme. Vous n'avez aucune autorisation à demander à la copropriété.

-----  
Par Boobo

Bonjour,

Pour faire suite le syndic a mandaté un huissier qui est monté sur l'immeuble d'à côté pour prendre une photo de mes panneaux.

Le syndic est entrain de voir avec l'avocat de la copropriété pour savoir qu'elle démarche entamer.

J'ai enfin pu obtenir le règlement intérieur où il est indiqué "maison individuelle" sans vraiment plus de précisions.

Un voisin m'a dénoncé en prenant des photos de moi sur mon toit alors que ce jour là j'étais monté pour une fuite. La personne du syndic a montré la photo à une membre du conseil syndical et à l'huissier qui la stoppé de suite en disant que c'est non recevable et illégal.

Effectivement les panneaux ne se voient pas et n'affectent pas ma maison car juste posés. Je suis assuré pour les panneaux et j'ai également obtenu l'autorisation de la mairie.

La prochaine procédure si je me trompe pas et que le syndic va demander au conseil syndical si ils veulent engager une procédure ? Pour info la copropriété est submergée par les charges et beaucoup de propriétaires seraient contre des frais supplémentaires.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour  
Le CS n'a aucun pouvoir de décider de lancer une procédure.

-----  
Par Boobo

Merci ;)

Pour la description de maison sur le règlement de copropriété il est indiqué juste ceci :

Ilot B3 :  
Ensemble de 2 villas jumelées, composées d'un rez-de-chaussée avec étage au-dessus ? escalier de communication intérieur, propre à chaque villa, avec pour chacune d'elles : parking sous pergola, terrasse et jardin privatif  
L'accès est propre à chaque villa directement sur l'extérieur  
Chacune des villas sera indépendante

-----  
Par yapasdequoi

Attendez de voir ce qui se passe exactement avant de vous inquiéter inutilement.