



## Résolution assemblée générale

-----  
Par chrisaline85

Bonjour,  
Copropriétaire d'une maison. J'ai soumis en AG une résolution détaillée avec photo demandant l'autorisation d'installer un conduit de cheminée pour raccorder un poêle à bois. J'avais préalablement prévenu par courrier mon syndic ainsi que la présidente du C.syndical. Tenant compte que sur les 37 copropriétaires plusieurs ont installé des antennes paraboliques, un, un conduit et un autre un portail sans demande préalable en AG. Quelle solution s'offre à moi en cas de refus et ce refus doit-il être motivé hormis la majorité  
Art 25. Je vous remercie d'avance pour votre aide.  
Bien cordialement.  
Chrisaline

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est vraiment une copropriété ? ou bien une ASL ? un lotissement ?  
Les agissements non conformes des autres copropriétaires ne vous donnent pas plus de droits, et vous ne pouvez plus pas les menacer s'ils ont déjà acquis la prescription (5 ans).

En cas de refus de l'AG, vous pouvez contester au tribunal dans les 2 mois selon l'article 42. Avocat obligatoire.  
Avez-vous demandé l'autorisation d'urbanisme (qu'il vous faut en plus de celle de l'AG).

-----  
Par isernon

bonjour,

que certains copropriétaires n'aient pas respecté les conditions pour effectuer certains travaux ou modifications, ne donnent pas le droit aux autres copropriétaires de procéder de la même manière.

Je n'ai pas trouvé de de textes obligeant une A.G. de copropriété de motiver un refus d'une résolution, en particulier émanant d'un copropriétaire.

salutations

-----  
Par chrisaline85

Merci à vous deux pour vos réponses.  
tout d'abord je ne souhaite pas faire la même chose que les autres copropriétaires. J'ai soumis une résolution motivée et documentée l'AG a lieu lundi. J'essaye d'anticiper car je suis une nouvelle propriétaire. d'autre part un membre du conseil syndical a installé un conduit il y a un an sans autorisation.  
Je posais la question d'équité. Je n'ai pas non plus trouvé de texte stipulant l'obligation de motiver un refus. Oui c'est une copropriété avec cahier des charges et règlements. je fais partie du conseil syndical. En cas de démarche auprès du tribunal judiciaire ça vous paraît crédible ? Oui j'ai un certificat d'urbanisme. Je n'ai pas forcément envie de dénoncer mais savoir si le tribunal peut agir en ma faveur.

-----  
Par isernon

bonjour,

avant de saisir le tribunal judiciaire, prenez conseil auprès d'un avocat car il faudra prouver un préjudice et il peut y avoir prescription

une copropriété n'a pas de cahier des charges mais un règlement de copropriété.

d'après vos messages, je comprends qu'il s'agit d'une copropriété horizontale.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'obligation de motiver un refus d'autorisation résulte de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 : 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.

L'assemblée générale n'a pas de pouvoir discrétionnaire. Elle ne peut valablement refuser l'autorisation demandée que si elle explique en quoi le projet porte atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble. En ce qui concerne un conduit de cheminée dans une copropriété horizontale, je vois mal comment on pourrait sérieusement le refuser.

Quelle solution s'offre à moi en cas de refus.

Première solution : passe outre. Les copropriétaires auront-ils l'intention d'entrer en procédure pour vous faire retirer le conduit ? Pour quel motif ?

Seconde solution : contester le refus au motif que votre conduit de fumée ne porte atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. La représentation par avocat est obligatoire.

En cours d'assemblée, si l'on vous fait des difficultés, vous pouvez menacer, en plus de contester la décision de refus, d'exiger le retrait du conduit installé sans autorisation par un autre copropriétaire et d'agir en justice à cette fin comme l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 vous en donne la possibilité.

avant de saisir le tribunal judiciaire, prenez conseil auprès d'un avocat car il faudra prouver un préjudice et il peut y avoir prescription

Non, c'est au syndicat des copropriétaires de prouver que le conduit en projet créerait un préjudice. La question de la prescription ne se pose pas.

-----  
Par chrisaline85

Tout d'abord un grand merci je suis touchée par votre réactivité et votre aide.

Isernon : désolée il y a un cahier des charges et un règlement je les ai en ma possession.

Nihilscio : Excellent l'art9 de la loi du 10 juillet 1965 remise à jour le 18 juin 2025. Mais ce n'est pas l'usage privatif mais l'impact sur les parties communes éventuellement ou l'aspect extérieur je modifie l'aspect extérieur. Même si j'ai précisé dans mon projet de résolution que je respecterai l'esthétique en joignant une Sachant qu'à l'AG nous serons au maximum 5 sur 37 présents et que certains voteront ou pas par correspondance...je ne vois pas au moment de l'AG comment faire pression puisque les votes auront eu lieu en amont.