



Velux posé illégalement

Par Ern

Bonjour,

Notre syndic a constaté qu'un velux a été posé illégalement suite à fuite de toiture avec le velux en cause, à ce jour la copropriétaire fautive met à l'ordre du jour vote d'autorisation de ce velux.

Ma question est :

La propriétaire concernée a-t-elle le droit de vote à cette question.

Merci de me répondre l'assemblée générale est imminente.

Par Nihilscio

Bonjour,

Tout copropriétaire a le droit de voter en assemblée.

Un éventuel refus devra être motivé.

Si la fenêtre de toit a été installée dans des combles ayant vocation à être aménagés, un refus est susceptible de constituer un abus de droit.

Par yapasdequoi

Bonjour à vous aussi.

Tous les copropriétaires ont le droit de vote, sauf cas très particulier comme par exemple voter une saisie contre un copropriétaire débiteur ...

Par yapasdequoi

PS : Pensez à mettre aussi à la charge du copropriétaire toutes les démarches d'autorisation d'urbanisme.

Par Ern

Donc un copropriétaire qui ne respecte pas les règles peut-il faire ratifier à posteriori son agissement illégal ?

Par yapasdequoi

Il peut... mais le vote peut aussi être négatif.

Si cette personne est "bien vue" ou que les autres ne veulent pas se fâcher avec, il y aura sans doute approbation.

Et si jamais c'est refusé, il peut toujours contester au tribunal via l'article 42.

Par Nihilscio

Donc un copropriétaire qui ne respecte pas les règles peut-il faire ratifier à posteriori son agissement illégal ?

C'est possible. Il a le droit de faire inscrire un projet à l'ordre du jour.

Les copropriétaires qui voteront devront se poser diverses questions. Ils peuvent être d'accord sur le principe mais vouloir poser des conditions.

Ceux qui voudraient refuser l'autorisation demandée devraient se poser la question de la légalité d'une éventuelle interdiction d'installer des fenêtres de toit et ensuite la question de quoi faire si l'autorisation est refusée.

Il faudrait aussi savoir depuis quand ces fenêtres sont en place.

Une autre question se pose : qui doit payer les frais de réparation de la fuite en toiture ? Probablement celui qui a installé les fenêtres. Mais c'est à examiner de plus près.

Par Ern

Le velux est en place depuis au moins un an suite à déclaration de sinistre du a fuite.

Par yapasdequoi

Si c'est depuis moins de 10 ans, il est encore possible d'exiger la suppression du velux.

Mais (à part pour les jaloux et les procéduriers) quel serait l'intérêt ? Dès lors que le responsable prend en charge les réparations de la fuite, les régularisations administratives et le cas échéant les modifications du RDC suite à aménagement de ses combles...

Je ne vois pas de bonne raison de lui refuser ce Velux.

Par AGeorges

Bonsoir Ern

En tant que modification de l'extérieur d'une copropriété, dont la "couverture" est partie commune, la pose d'un Vélux impose :

- Une autorisation d'urbanisme
- L'accord du Syndicat. Ce dernier requiert le dépôt d'un dossier et en général l'accord de l'architecte attaché à la Résidence.

Il semblerait bien que la propriétaire en question n'ait rien respecté de cela. Elle a visiblement également fait faire des travaux au rabais, ce qui a entraîné la fuite ultérieure.

On peut donc se demander quelle sera sa prochaine action illégale ?

Evidemment, une fois prise la main dans le sac, ladite essaye désormais de régulariser après coup.

C'est autorisé. (et elle pourra voter POUR son projet). Encore faut-il que le dossier technique soit correct, et s'il y a eu une fuite, j'ai un doute !

Un toit de la copropriété et sa solidité peuvent être en cause, ce n'est pas juste une bricole. Si des morceaux de la structure ont été coupés et que le toit s'envole à la prochaine tempête, que se passera-t-il ?

Si j'étais copropriétaire chez vous, je voterais contre, et j'exigerais une remis en état d'origine.

Faut pas charrier !

Par yapasdequoi

Ce type d'autorisation se vote selon la majorité de l'article 25 alinéa b

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

et ensuite 25-1 si 1/3 de pour.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Et je me garderais bien de vous donner un quelconque conseil de vote dans un sens ou dans l'autre. C'est vous qui voyez !

Par Nihilscio

Il est d'autant plus difficile de donner un conseil avisé qu'on ne connaît rien de l'immeuble ni du règlement de copropriété.

L'histoire du copropriétaire qui installe une fenêtre de toit sans autorisation et qui, constatant une infiltration, la signale au syndic m'intrigue. Ou bien ce copropriétaire est très ignorant des règles s'appliquant dans une copropriété et aussi très candide ou bien la fenêtre était déjà en place lorsqu'il a acheté son appartement et ignorait qu'elle avait été installée sans autorisation. La fenêtre n'en serait pas rendue licite pour autant mais cela changerait tout de même un peu le contexte.

Par AGeorges

Bonjour Ern,

Comme vous l'avez constaté, je ne donne pas de CONSEIL, mais juste un AVIS personnel "Si j'étais ...".
Mais tout le monde ne comprend pas le français.

Dans une copropriété, la permissivité n'est pas de mise. Il est de notoriété publique que, oubliant le "CO", certains se croient chez eux et pensent qu'ils peuvent faire ce qu'ils veulent. A partir du moment où la majorité a l'air de s'en moquer, en votant après-coup des travaux réalisés illégalement, vous donnez un mauvais exemple qui a toutes les chances d'être suivi par d'autres.

Dans votre cas, il peut s'agir aussi d'une copropriétaire NUNUCHE, genre "Ah bon, il faut des autorisations ?", c'est donc bien sûr à vous d'adapter votre sentiment à votre situation. Le minimum est que votre Syndic fasse un rappel des règles à tout le monde par voie d'affichage voire par courrier. Mettre le sujet en discussion (sans vote) lors de votre prochaine AG est, cette fois-ci un CONSEIL que je vous donne. Il n'est pas nécessaire qu'une résolution ait été rédigée en ce sens, vous pouvez soulever le sujet pendant celle de la copropriétaire concernée ou l'ajouter à la fin.

Par Nihilscio

Entre l'avis et le conseil il y a l'épaisseur d'un papier à cigarette.

Le sujet suscite de nombreuses questions auxquelles les éléments fournis ne permettent pas de répondre.

Quel est le but visé ? Le respect de la loi par principe ou l'intérêt commun des copropriétaires ?

Pour exiger une remise en l'état d'origine, il faut que ce soit inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée.

Si c'est inscrit à l'ordre du jour et qu'on est cohérent, exiger une remise en l'état d'origine implique qu'on soit déterminé à porter l'affaire en justice si l'on ne peut obtenir satisfaction autrement.

Porter l'affaire en justice implique que l'on s'en remette à un avocat qui demandera des honoraires pour un montant de l'ordre de 2 000 ? voire plus.

Avant de le faire il faut se poser la question des chances d'avoir gain de cause ce que les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier.

Il faut aussi garder à l'esprit que l'avance des divers frais induits par la procédure judiciaire et la charge de la preuve incombent au demandeur qui est en l'espèce le syndicat des copropriétaires.

La fenêtre de toit a pu être posée sans autorisation, mais ce n'est pas pour autant que la présence de cette fenêtre soit en soi illégale. Il y a quelque analogie avec les constructions soumises à autorisation d'urbanisme. Construire une maison sans permis de construire est illégal. Mais si les caractéristiques de la maison sont conformes aux règles d'urbanisme, la construction est régularisable : l'autorité compétente aura obligation de délivrer un permis de régularisation.