Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Contruire ou sortir d'une co-propriété

Par Visiteur

Le 23 juillet 1997 nous avons acheté 1 lot d'une co-propriété horizontale qui comporte 2 co-propriétaires :
- nous : lot n°: 1, 250 m2 au sol terrain avec 5 garages soit 310 millièmes
-l'autre co-propriétaire: lots 2 à 10 , 1 pavillon une cour à l'avant une cour à l'arrière soit 167 m2 de terrain et 690 millièmes .
Cette co-propriété n'a jamais fonctionné : pas de syndic , aucune assemblée générale .Pire il est impossible de s'entendre avec l'autre co-propriétaire qui a empiété sur notre terrain et y a construit une terrasse en pavés .
Nous sommes en procès pour le faire revenir dans ses limites et obtenir des dommages et inrérêts .
Nous voudrions construire une habitation à l'emplacement de nos garages(250 m2)ce qui normalement est possible en propriété(la mairie accorderait le permis)
-est il possible de construire sur notre parcelle sans l'accord de l'autre co-propriétaire dans la limite du COS - peut on sortir de cette co-propriété pour devenir proprétaire normal de notre terrain puis obtenir un permis et construire une habitation ?

Par Visiteur

Chère madame,

Conformément aux articles 25 et 28 de la loi du 10 juillet 1965:

Article 25 loi 10 juillet 1965:
Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 ;

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 ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent g.

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les

dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes;

l) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ;

o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

Article 28

I. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

Il s'en suit que l'autorisation de la majorité des copropriétaires est requise tant pour autoriser les travaux sur votre garage, que pour vous autorisez à quitter la copropriété.

En conséquence, faute d'accord avec votre voisin, j'ai bien peur que votre projet ne soit pas réalisable en l'état. Il conviendrait à mon sens, et ce serait la solution la plus intelligente de transiger avec le voisin afin de vous permettre de sortir de la copropriété.

Très cordialement.