



Pose Velux en copro par un particulier

Par Kenzo

Bonjour,
Pourriez vous me dire si après déclaration en mairie et si vote d accord en AG, un particulier est en droit de poser lui même un velux en copropriete et ceci sans assurance DO?
Il me semble que cette assurance est obligatoire dans ce genre de cas mais j aimerai confirmation. En vous remerciant pour vos conseils.

Par yapasdequoi

Bonjour
Vous n'aurez pas d'assurance DO si vous ne faites pas appel à un artisan assuré en décennale.
Si vous avez beaucoup d'économies et pouvez envisager de payer la remise en etat de la toiture pendant 10 ans... allez-y....
Mais c'est un gros risque et une moins value certaine en cas de vente avant 10 ans.

Par AGeorges

Bonjour Kenzo,

Dans le principe, les accords de l'AG et de la Mairie sont basés sur un devis d'artisan qualifié. Il est un peu curieux que les autorisations aient été données si le dossier a été présenté comme 'réalisé' par un particulier, sauf si ledit particulier dispose des compétences techniques ...

Ensuite, la DO n'est pas ce que vous supposez (ce qui s'applique aussi à l'intervenante précédente). Explications (attention aux termes):

- Certains travaux DOIVENT être assortis d'une garantie décennale. C'est le cas des interventions sur un toit. Mais cette obligation n'est applicable que pour une entreprise qualifiée. Aucune compagnie d'assurance ne signera une assurance décennale (celle qui prend en charge la garantie décennale) à un particulier.

Cela n'empêche pas que le particulier qui fait les travaux est astreint à la garantie décennale, et comme il ne peut se couvrir par une assurance en cas de problème mettant en cause cette garantie, ledit particulier devra payer de sa poche les réparations.

- La DO est une assurance complémentaire de l'assurance décennale. Elle est souscrite par le maître d'ouvrage pour se garantir des difficultés de mise en ?uvre de l'assurance décennale. Comme le particulier ne peut pas souscrire cette dernière, ce n'est pas la peine de parler de DO, n'est-ce pas ! Pour souscrire une DO, il faut donner les références de l'assurance décennale, donc en son absence ...

En plus, la DO est réputée obligatoire, mais si elle n'est pas souscrite, il ne se passera rien. Le bénéficiaire potentiel devra juste se débrouiller tout seul en cas de problème, alors que sinon, c'est la Cie d'assurance auprès de laquelle la DO a été souscrite qui "fait tout".

Par Kenzo

Merci beaucoup pour votre réponseYapasdequoi et M Georges .

En fait, mon copropriétaire a demandé à la dernière AG oct 2022 de voter la pose de 5 velux, l abattage d une cheminée et aménagement de ses combles. Il y bien une esquisse de géomètre jointe au vote mais rien ne dit que c est une société qui va intervenir.

Ce copropriétaire travaille dans une société de construction (il n est pas couvreur), il a déjà cassé un mur porteur dans la copro sans accord en 2018. Trois ans d expertise et tribunaux pour obtenir réparation car cela à engendré des déboires dans mon appartement.

D après l expertise, je sais que les fondations de la bâtisse sont peu profondes avec remontées d humidité par

capillarités. La charpente et le plancher des futurs combles en mauvais état. Aucune étude de sol ou passage d'un maître d'oeuvre de son côté.

Le vote pour pose des velux a été refusé l'an passé. Ce copropriétaire nous attaque à présent pour vote abusif avec devis d'un artisan pour pose de velux datant de février 2023. Les autorisations ont été données en mairie sans aucune demande supplémentaire, le maire m'ayant répondu que chacun est responsable de ses sinistres en cas de travaux (le copropriétaire n'a pas d'assurance privée car 2 dégâts des eaux ont dû être à ma charge) Avant le rdv avec notre avocat, je recherche des renseignements sur ce qui pourrait porter en notre faveur...l'assurance me semble un point à avancer.

Le but n'est pas de l'empêcher de réaliser son projet mais je suis vraiment inquiète sur la santé du bâtiment et des dégâts que de tels travaux peuvent engendrer. Merci de m'avoir lu

Par Isernon

bonjour,

comme vous indiquez que le copropriétaire conteste le refus de votre A.G. devant le tribunal, vous attendez la réponse du tribunal.

salutations

Par Kenzo

Merci Isermon :-). Le but de mon message était de savoir si nous avons de sérieux éléments en main contre la partie adverse. Conscient que personne n'a de boule de cristal, il est clair que c'est le TGI qui rendra décision

Par AGeorges

Kenzo,

Quand vous parlez de "ses combles", il est possible que le "SES" soit un peu abusif. Dans une copropriété, les combles sont le plus souvent des parties communes.

Et dans la mesure où c'est bien le cas, l'AG est souveraine pour décider si UN copropriétaire peut ou pas 'confisquer' un morceau des parties communes, ajouter des fenêtres sur le toit et autres facéties individuelles.

D'ailleurs, le fait de demander la permission implique donc ce 'pouvoir' de dire NON. Il peut y avoir plusieurs raisons à ce NON, mais rien n'impose qu'elles soient énoncées, comme "pas confiance dans le dossier présenté", "vouloir garder le toit dans son intégrité", "ne pas vouloir donner ce genre d'exemple à d'autres copropriétaires du dernier étage".

Bien sûr, ce refus a été concrétisé par une majorité de CONTRE dans une résolution, et l'article 42 permet de contester toute résolution sous certaines conditions.

Dans ce cas, je ne vois pas de 'condition' facile permettant de justifier une assignation (comme une convocation émise en retard, un vote à une majorité incorrecte, etc.).

Et d'ailleurs, il est possible qu'obtenir un jugement définitif prenne au moins une paire d'années.

Ce qui fait qu'au plus probable, vous êtes tranquille pour un moment.

NB. Je ne comprends pas bien votre "NOUS attaque". Si vous êtes juste locataire, les affaires de la copropriété ne vous concernent pas directement !! Et si vous n'êtes pas locataire, pourquoi dites-vous "MON copropriétaire" ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le copropriétaire demandeur va plaider l'abus de droit en s'appuyant sur l'article 9 de la loi 65-557 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.

Le syndicat devra démontrer que la pose des fenêtres de toit n'est pas compatible avec la destination de l'immeuble ou les droits de l'ensemble des copropriétaires. Il peut utilement défendre que le projet soumis à l'accord de la copropriété faisait peser un risque sur le maintien du bon état de l'immeuble et n'autoriser les travaux que sous réserve que soient apportées certaines garanties comme une assurance dommages-ouvrage.

Si le copropriétaire demandeur souhaite poser des fenêtrage de toit, c'est qu'il est propriétaire d'un lot de copropriété dans les combles.

L'assemblée n'est pas souveraine.

Par Kenzo

Merci M Georges. Nous sommes une petite copropriété de 3 copropriétaires. M et Mme X et moi-même, c'est pour cela que je notais " nous " dans les échanges. Ils sont propriétaires non occupants et je suis propriétaire occupant et majoritaire de quelques tantièmes. Il m'attaque pour abus de majorité

Par yapasdequoi

Est-ce vous-même qui êtes assigné ou bien le syndicat ?
Qui est le syndic ?
Consultez un avocat...

Par Kenzo

C'est le syndicat qui est assigné. L'avocat est nommé mais je pense qu'il n'y aura pas d'audience avant fin octobre et je cherche à me rassurer

Par Nihilscio

Il attaque pour abus de majorité. Autre mot pour dire abus de droit.
S'il apporte des garanties de pose dans les règles de l'art, vous ne pourrez l'empêcher de poser les fenêtres.

Par yapasdequoi

Qui est le syndic ?

Par Kenzo

Merci Nihilscio. Sur le vote de l'AG, il était simplement noté qu'il souhaite poser 5 velux avec une esquisse d'un géomètre pour l'aménagement des combles (simplement les nouvelles et anciennes surfaces indiquées) pas de devis de professionnel, pas d'assurance. Dans la requête de son avocat, le devis d'un professionnel apparaît, j'apprends donc 10 mois plus tard qu'apparemment ce n'est pas lui qui posera les velux. En date de l'AG, j'ai refusé car selon moi il manquait des documents pour valider la sûreté des travaux et aujourd'hui la requête de son avocat est correcte ..ceci ne prend pas en compte le mauvais état des fondations si ceci pouvait entrer en relation avec l'ouverture pour 5 velux. Je pense qu'il ne me reste qu'à croiser les doigts pour une bonne plaidoirie de mon avocat et que le juge comprenne ma prise de position avec le peu de docs fournis et antécédents de la Copro. Encore un grand merci pour votre aide.

Par AGeorges

Bonjour Kenzo,

Il me semble que si UN seul copropriétaire a la majorité, il est obligatoire de réduire son nombre de voix.
Si cela n'a pas été pris en compte, il y a effectivement abus de majorité.

Si le 3e copro a voté comme vous, alors la majorité n'a pas été atteinte avec vos seules voix et il n'y a pas abus.
Je vais vérifier de plus près ... ou si ...

Par AGeorges

Confirmé :

L'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965 alinéa 2 dispose que « lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres

copropriétaires.

Par Nihilscio

Je pense qu'il ne me reste qu'à croiser les doigts pour une bonne plaidoirie de mon avocat et que le juge comprenne ma prise de position avec le peu de docs fournis et antécédents de la Corpo.

Il faudra lire en détail les conclusions du demandeur mais il y a peu de chance que le talent de votre avocat suffise à faire admettre un refus discrétionnaire. Il faudra probablement transiger : la copropriété accepte la pose des fenêtres de toit sous certaines conditions et le demandeur accepte de se soumettre à ces conditions si elles sont raisonnables. Il serait préférable de transiger sans attendre une audience qui risque fort de se conclure défavorablement pour vous.

Ce qu'on entend par abus de majorité est une décision dans les formes légales mais néanmoins abusive, notamment un refus non motivé.

Les fondations sont une autre question. On ne peut sérieusement motiver un refus de pose de fenêtres de toit sur la motif de l'état des fondations.

Par Kenzo

Il y a effectivement eu un second vote ou mon nombre de voix a été réduit au même nombre que les deux autres copropriétaires qui sont un couple.

Le résultat étant 50/50 la résolution n'a pas pu être votée.

Merci, vous vous y connaissez très bien en copro

Par AGeorges

Bonsoir Kenzo,

Récapitulons.

Il y a eu une A.G.

Pour cette AG, un copropriétaire a présenté un projet tellement incomplet que vous avez même imaginé qu'il pourrait poser les Velux lui-même.

Le projet n'a pas été voté par défaut de majorité.

Je ne vois pas où il y aurait un abus. Un abus, ce serait si les copropriétaires majoritaires prenaient une décision contraire à l'intérêt de la copropriété. Je ne vois aucun intérêt à laisser faire des travaux mal documentés, sans aucune preuve que les assurances utiles seront contractées.

Le fait que le copropriétaire concerné sorte de son chapeau, après l'AG, un devis d'artisan qualifié ne peut être retenu comme preuve de quoi que ce soit.

Sa résolution, mal ficelée, a été rejetée, il n'a qu'à en préparer une autre, bien complète pour la prochaine AG.

Ce serait ma conclusion si j'étais juge.

Comme on dit, en Copropriété, l'AG est souveraine. S'il est décidé que tel 'paquet' de travaux peut être dangereux, elle les refuse. En plus, vous avez eu une expérience avec le mur porteur "défoncé" sans autorisation. Il y a tout de même là de quoi donner de l'eau au moulin de votre avocat.

C'est mon avis.

Par Nihilscio

L'assemblée n'est pas souveraine.

Résumons.

Un copropriétaire dont des parties privatives se situent sous les combles veut poser des fenêtres de toit.

Le syndicat des copropriétaires ne peut refuser sans motif sérieux le principe de la pose de ces fenêtres mais il peut soumettre son acceptation à certaines conditions.

Pour le moment, les deux parties n'ont pu s'entendre et une procédure judiciaire a été introduite par le copropriétaire ayant essuyé un refus.

La solution de bon sens serait une transaction.

Par AGeorges

Kenzo,

Je suppose que le copropriétaire en question possède la partie haute de "l'immeuble".
Vous n'avez rien dit sur votre règlement de copropriété.
Des combles sont-ils définis ? Sont-ils attachés au "lot du haut" ? Comment (jouissance privative) ?

A la base, si les combles actuels sont des parties communes, il faudra voir comment les céder à ce copropriétaire. Cela peut aussi "agrandir" son bien et impliquer une modification des tantièmes qui vous rendrait minoritaire.

Le projet est-il d'agrandir le lot vers le haut ou de créer un étage de plus ? Mais normalement, le toit reste partie commune ... Comment est gérée l'isolation de ce toit ? La pose de fenêtres peut-elle faire rentrer le froid par le haut ?

A mon avis, vous devriez éclaircir tout ça, au moins pour votre avocat.

Par Kenzo

Merci M Georges.

Vous avez parfaitement résumé la situation.

J ai motivé mon refus par email détaillé au syndicat et j ai même proposé de casser la copropriété (la configuration fait que c est tout à fait réalisable et c'est même l idée qu avaient mes coproprio à l achat) afin qu ils puissent exécuter leurs travaux sans mon avis et sans que je sois encore lié de responsabilité car la pose des velux n est qu un début.

J ai vu ce samedi, qu ils ont entamé des travaux, plafond démoli d une piece. Le recours devait avoir lieu ce lundi mais l avocat du syndicat disait que l audience serait reportée car nous demandons à être défendus par un homme de loi.

Je vous remercie vivement d'avoir pris le temps d analyser ma situation et pour vos nombreuses réponses. Je ne manquerai pas de vous retourner un petit message à l issue du litige. Bien à vous

Par Kenzo

Merco, j ai bien noté toutes les questions en suspens pour attirer l attention de ces possibilités. Les combles sont privatifs.Ce sont deux bâtiments collés l un à l autre, bat A et bat B. De mon coté (A)garage au rez de chaussée et mon appartement à l étage puis combles isolés en projeté, de l autre coté (B)cabinet médical au rez de chaussée, appartement à l étage et combles non isolés avec parquet vermoulu et charpente vetuste. Les seules choses qui nous lient en Corpo c est que les locataires de l étage doivent passer par l escalier de mon bâtiment A pour accéder à leur appart qui donne dans le bâtiment B d à côté.Nous sommes aussi sur la meme parcelle cadastrale . L idée que j' ai émise était de casser la parcelle en deux. Mes copropriétaires avaient dans l idée au début de créer une ouverture dans le bât B et faire accéder par escalier extérieur à l appart dans leur batiment. J aurai évidemment partagé les frais.J expliquerai tout ceci en detail. Je vous remercie pour les bons soins apportés à ma demande. Très bonne journee

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vu la configuration, vous pouvez faire valoir l'article 28 et proposer une résolution à la prochaine AG avec évaluation des frais et devis des travaux.

Article 28

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 32

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 ;

Les frais de division (géomètre, notaire, travaux) peuvent être répartis aux tantièmes ou pris en charge par le demandeur.

Vérifiez aussi les contraintes concernant la division des réseaux (eau, électricité, gaz ?)

Eventuellement il faudra créer des servitudes, mais ce sera toujours mieux qu'une copropriété à 2 conflictuelle.

Par Kenzo

Bonjour,

J'avais promis de vous donner des nouvelles. L'audience ayant été reportée pour le litige des velux, mon copropriétaire a décidé il y a 3 semaines d'abattre une partie de ses combles, une dizaine de poutres de soutien ont été retirées (les travaux avaient été refusés) à la précédente AG.

J'ai dû demander l'intervention du maire et de la gendarmerie pour lui faire cesser "les travaux".

Pas de nouvelle ni du syndicat ni de l'avocat concernant une nouvelle date au tribunal malgré mes demandes et inquiétudes.

Concernant la séparation de la copro que je souhaite annoncer à la prochaine AG qui a lieu en octobre, le syndicat me répond simplement qu'il me donnera les démarches à suivre plus tard.

Je ne sais plus comment faire pour obtenir une simple réponse

Par AGeorges

Bonjour Kenzo,

Vous voyez comment ce genre d'histoire peut durer des années !

L'audience ayant été reportée pour le litige des velux

Selon moi, trois possibilités :

- l'un des deux avocats a demandé le report (2 cas)

- le juge a demandé plus d'information (1 cas).

En général, quand l'audience est reportée, la nouvelle date en est fixée. Mais ce n'est pas non plus forcément un report, ce peut être une nouvelle audience de mise en état ...

Et normalement, votre avocat sait tout. Il doit vous communiquer les informations.

Pour la séparation de la Copro, vous ne pouvez que proposer, non ? Pourquoi parlez-vous de "annoncer" ?

Octobre est bientôt, votre Syndic devrait se remuer un peu ! Souvent ce genre de réponse dilatoire veut en fait dire qu'il ne sait pas comment faire (expérience). N'hésitez donc pas à mettre au point la procédure et à lui présenter. Cela n'a rien de spécifique à votre copropriété.

N'oubliez pas non plus le formalisme simplifié pour les toutes petites copropriétés ...

Par Kenzo

Merci M Georges.

Concernant le report d'audience, l'avocat m'a simplement dit que comme il était mandaté par le syndicat, l'audience serait reportée, rien de plus.

Pour la séparation de la copro, le syndicat avoue ne jamais avoir eu le cas. Elle me dit que je dois prendre contact avec un géomètre pour vérifier la faisabilité du projet et un notaire pour modifier le règlement de copropriété. Je ne sais plus où donner de la tête, je vois l'échéance arriver et je tourne en rond. J'ai aussi bien compris que le fait de perdre un contrat déplaît énormément à la présidente du syndicat

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a pas de président d'un syndicat de copropriétaires. Il y a un syndic et un président du conseil syndical si tant est qu'il y ait un conseil syndical.

La scission d'une copropriété est régie par l'article 28 de la loi 65-557 du 10 juillet. C'est une opération complexe qui ne pourra être décidée lors de l'assemblée qui se tiendra le mois prochain.

Il n'est pas dans les obligations du syndic de vous conseiller pour l'opération de scission que vous envisagez. S'il accepte de se lancer dans une telle étude, il ne le fera pas gratuitement. Cette opération nécessite effectivement un notaire. Le géomètre-expert n'est pas forcément indispensable.

En pratique, il faudrait en parler d'abord de manière informelle avec l'autre copropriétaire, ou les autres si vous êtes plus de deux.

L'avocat du syndicat n'a de compte à rendre qu'au syndic. Pour éviter d'être tenu à l'écart de l'instance en cours, vous pouvez demander à intervenir en votre nom. Il vous faudrait un avocat qui pourrait être le même que celui du syndicat.

Par A Georges

Kenzo,

Concernant le report d audience, l avocat m a simplement dit que comme il était mandaté par le syndicat, l audience serait reportée, rien de plus.

En fait, l'avocat "mandaté par le Syndicat" a été choisi par le Syndic. Ce qui a pu prendre un peu de temps. La toute première audience permet de présenter l'avocat de la "défense" au Tribunal et d'ouvrir les contacts, rien de plus. Le juge s'assure que les motifs de l'assignation sont connus de cet avocat. Il fixe ensuite la première audience de mise en état (qui est donc la seconde du calendrier). Lors de cette audience, la partie adverse va présenter ses conclusions, les transmettre avant à l'autre partie et il pourra ainsi y avoir un certain nombre d'échanges et d'audiences. Le tribunal décide quand cela s'arrêtera, fixe alors l'audience finale de plaidoirie et met le jugement en délibéré ensuite.

Vous voyez que s'il y a 5 ou 6 audiences de mise en état espacées de 4 à 6 mois chacune, le temps total résultant a des (mal)chances d'être long.

Kenzo, SVP, ne dites pas SYNDICT mais SYNDIC.

Et, Nihilscio, si la société qui est le Syndic est une SAS(U), on peut parler de la "Présidente du Syndic".

Pour la prochaine AG, Kenzo, si vous voulez entamer la procédure de séparation de Copropriété, analysez bien d'abord les étapes obligatoires. Comme il vous a été dit, vous ne pourrez pas faire ça en une seule AG.

En plus, il faudrait vraiment que chacun ait un bâtiment. Avoir un bout mélangé à l'autre va être difficile.