



## Travaux et copropriété

-----  
Par Jordan Brin

Bonjour

Je suis dans une copro à 2 copropriétaires.  
Mon voisin a ajouté une structure sur la facade qui me pose un problème de sécurité de mon appartement.  
A t il le droit de faire poser cette structure sans m'en parler ?  
Merci par avance

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vous êtes copropriétaires ou colocataires ?  
C'est une copropriété à 2 ?  
Et quels sont vos tantièmes respectifs ?  
Précisez SVP car c'est nécessaire.

En copropriété, tous travaux concernant les parties communes (terrasse/ mur extérieur) ou modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble doivent être votés en AG à l'article 25b.

Mais en copropriété à 2, il y a quelques simplifications.  
Répondez donc aux questions.

-----  
Par Jordan Brin

Nous sommes copropriétaires, c'est une copropriété à deux.  
Les appartements ont exactement la même surface, donc les mêmes tantièmes.

-----  
Par yapasdequoi

Dans une telle configuration soit vous êtes d'accord sur tout soit c'est le blocage.  
L'un de vous est syndic ?

-----  
Par yapasdequoi

Les appartements ont exactement la même surface, donc les mêmes tantièmes.  
Il faut vérifier sur votre acte de vente ou bien le règlement de copropriété.  
Ils ne sont pas exactement semblables ... donc pas forcément les mêmes tantièmes.

-----  
Par Jordan Brin

Tout d'abord merci pour vos réponses.  
Les tantièmes sont les mêmes. Il y a un syndic.  
Quels sont les solutions possibles si la situation ne peut pas s'arranger à l'amiable ?

merci

-----  
Par yapasdequoi

Quel est votre objectif ? Vous fâcher à mort avec votre plus proche voisin ?

Si c'est le cas, vous commencez par lui envoyer une mise en demeure de supprimer la construction n'ayant pas été approuvée par l'AG de copropriété et qui vous causent un préjudice.

Ensuite vous faites établir un constat d'huissier et prenez un avocat pour l'assigner au tribunal.

Vous avez 3 orientations possibles :

- travaux non autorisés par l'AG
- travaux non autorisés par l'urbanisme
- trouble anormal de voisinage.

L'avocat vous fera une estimation du coût de la procédure.

-----  
Par yapasdequoi

PS : si votre principal problème est le risque de cambriolage via ce toit, souscrivez une télésurveillance.  
Et consultez les statistiques : la plupart des cambriolages se font par la porte principale.

-----  
Par Jordan Brin

Mon objectif n'est bien entendu pas de me fâcher à mort. Je suis en recherche d'infos sur ce que dit la loi, d'où mon post sur un forum juridique.

Je pense qu'il y a un risque pour ma fenêtre, et cherche la meilleure solution, à court et long terme, à une situation qui peut me créer des problèmes.

Merci pour toutes ces réponses qui me permettent d'y voir plus clair. Nous avons discuté avec mon voisin et je pense que nous trouverons une résolution à l'amiable.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Jordan,

Une copropriété à deux ne fonctionne pas avec le formalisme de l'AG. N'importe quelle réunion entre vous peut devenir une "AG". Il y a toutefois une condition absolue. Un PV doit être rédigé et il faut tenir un registre de ces PVs.

Le fait que votre voisin ait réalisé une construction sur une terrasse qui est partie commune (même à jouissance privative), requerrait donc une "réunion" suivie d'un PV.

En l'absence de cet élément, l'article 42 reste ouvert à toute contestation. Même si le syndic bénévole s'était autorisé à construire, sous je ne sais quel prétexte, il aurait dû rédiger un PV, vous l'adresser et l'enregistrer.

Vous ne pouvez donc pas, comme "recommandé", invoquer je ne sais quelle approbation d'AG qui est inapplicable dans votre cas.

Le mieux est d'inviter votre voisin à une réunion dans laquelle vous exposerez ce qui, dans la présence de ce toit, vous cause souci et demanderez au voisin de proposer une solution. Un PV sera ensuite rédigé, ce qui constituera une pièce de référence utile. Par exemple en y indiquant que ladite construction n'a donné lieu à aucun accord de votre part.

-----  
Par yapasdequoi

Je pense qu'il y a un risque pour ma fenêtre  
Quel risque exactement ?

Je suis en recherche d'infos sur ce que dit la loi

Elle est là :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

Vous lirez notamment les articles 41-13 à 41-23.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Jordan,

Si votre souci est côté "construction", il faut que vous demandiez à votre voisin s'il a souscrit une "garantie de dommages à l'existant".

Si pour construire, il s'est appuyé ou a percé dans la structure de la maison, des mouvements peuvent se manifester plus tard.

La garantie est de 10 ans, comme la décennale classique.