Interdiction de passer par les parties communes pour réparer un c

---
Par restoparis

Bonjour, je souhaitais un petit renseignement et avis sur le droit de passage dans les parties communes donnant accès à la courette de l'immeuble

Je m'occupe d'un restaurant dans un immeuble en copro. On doit changer le conduit d'extraction qui existe et qui est en extérieur suite à incendie. Personne ne remet en question les travaux via entreprises agréées à réaliser qui seront suivis par l'architecte de l'immeuble. Tout le Monde est d'accord pour la modification: Propriétaires, assurances etc. Il y aura une partie désamiantage et une partie mise en place du nouveau conduit aux normes.

En AG il a été « décidé », sans la présence du propriétaire des murs (ce n'est pas un vote) par les copropriétaires que les entreprises ne devront pas passer par le Hall d'entrée commun à tous et qui donne sur la courette où sont entreposées les poubelles et où le conduit débute pour finir au toit. Pourtant auparavant, un ravalement de la façade dans la courette avait été effectué et tout était bien passé par ces parties communes. Il n'y a donc pas impossibilité technique.

Le prétexte :

Il s'agit de travaux privatifs même si extérieurs et touchant la façade
Une possibilité est possible pour transporter l'échafaudage par le restauarant même

Ma question :

Un syndic et des copropriétaires peuvent-ils légalement interdire le passage par les parties communes pour le montage d'un conduit accepté par tous, même si il est privatif et bien dans le règlement de copro? Ou s'agit-il d'un abus ? Un huissier pourra constater l'avant et l'après.

En effet, si il existe bien une porte donnant sur la courette de la cantine, le passage de l'échafaudage et les travaux dureront 10 jours et la cantine devra fermer 10 jours si les entreprises agrées et pro ne pouvaient pas passer par les parties communes. ¨Précision : il n'y aura pas de stockage dans le hall d'entrée, juste un passage.
Évidement la fermeture de la cantine ne sera pas sans incidence sur le CA et les emplois et c'est pourquoi nous recherchons des avis.
Les travaux devraient débuter mi-mai 2023 et nous sommes inquiets.

Nous sommes étonnés que le passage dans les partie communes nous soit refusé..Pourtant nous payons nos charges et notre propriétaire ne s'y oppose pas .

Voilà ce que le Syndic nous a répondu:
""Dans la mesure où il s'agit de travaux privatifs et que les copropriétaires ont demandé lors de l'AG que tout ce qui concerne ces travaux passent par le restaurant, ma réponse ne varie donc pas.
S'il a été demandé que ces travaux affectant les parties communes,, soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, il n'en reste pas moins qu'il s'agit de travaux privatifs et que nous n'avons pas d'obligation de vous autoriser à passer le matériel permettant de monter l'échafaudage par les parties communes lorsqu'il peut en être autrement et que les copropriétaires ne le souhaitent pas, ce que le conseil syndical, qui nous lit en copie, pourra vous confirmer."

Nous sommes perplexes... Merci de vos avis

Par yapasdequoi

Bonjour,

Puisqu'il existe une possibilité technique sans passer par les parties communes, vous ne pouvez pas exiger le passage

qui vous arrange.

Vos travaux privatifs ne sont pas comparables à un ravalement puisque le ravalement concerne les parties communes.

Maintenant soit vous attendez une prochaine AG pour demander ce passage via un vote, et retardez vos travaux, soit vous passez par vos locaux privatifs.

Si la réponse du syndic ne vous convient pas, vous pouvez consulter un avocat.

Par restoparis

merci pour cette réponse: en fait, oui, possible de passer aussi par notre restaurant, mais cela entrainerait une perte de CA dur 10 jours, alors qu'on peut passer par les parties communes.... Leur réponse est elle valable a partir du moment où nous perdons notre CA sur la période? Un grand merci pour vos réponses

---
Par yapasdequoi

Le syndic n'est pas concerné par votre perte de CA.
Comparez avec ce que vous coûtera une procédure pour obtenir le passage.
Et si vous passez outre, le syndic fera stopper les travaux qui dureront du coup nettement plus longtemps...

Par restoparis

oui, le Syndic n'est pas concerné par notre perte de CA mais vous confirmez donc qu'un syndicat peut faire entrave à une activité commerciale et donc entrainer une perte de chiffre d'affaires alors qu' il y a une autre solution c'est à dire passer le matériel par les parties communes... je suis désagréablement surpris et ne pensait pas cela possible...
merci

Par janus2

En effet, si il existe bien une porte donnant sur la courette de la cantine, le passage de l'échafaudage et les travaux dureront 10 jours et la cantine devra fermer 10 jours si les entreprises agrées et pro ne pouvaient pas passer par les parties communes.

Bonjour,

Pourquoi dites-vous que l'établissement devra fermer les 10 jours des travaux ? Ce qui vous est interdit, c'est de passer par les parties communes pour amener l'échafaudage.

il n'en reste pas moins qu'il s'agit de travaux privatifs et que nous n'avons pas d'obligation de vous autoriser à passer le matériel permettant de monter l'échafaudage par les parties communes

Au pire, cela doit prendre une demi-journée au montage et autant au démontage, pas 10 jours ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Les parties communes appartiennent à tous les copropriétaires. Les restrictions qui vous sont imposées posent question au regard de 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.

En passant par la cour commune, vous imposeriez indéniablement des désagréments aux autres occupants de l'immeuble, pour lesquels vous pourriez proposer une indemnisation, mais vous interdire de passer par la cour commune pourrait être estimé disproportionné en comparaison des contraintes que cela vous imposerait. En ce sens, l'effet sur votre chiffre d'affaires ne peut être ignoré par le syndicat des copropriétaires.

Vous pourriez, de préférence par l'intermédiaire d'un avocat, demander la levée de l'interdiction que vous oppose le syndic en l'avertissant que vous demanderiez une indemnisation par voie de justice pour la perte d'exploitation que vous

vous subiriez.

Cela dit, si vous ouvrez le chantier et laissez passer les ouvriers par le cour, que ferait le syndic ? A voir.

Par restoparis

Bjr
Le montage de l'échafaudage (6 etages) dure 2 jours: l'entreposage est en rue et transporté et monté au fur et à mesure dans la courette (impossible de stocker dans la courette). Donc, 2 jours de montage, 3 jours pour enlever le conduit (désamiantage) et 2 jours pour démonter l'échafaudage.... soit avec we 10 jours
Nous avons, dans un souci d'appaisment, proposé que le montage et le démontage de l'echafaudage (2+2 jours = 4 jours, se fasse via les parties communes (entrée de l'immeuble donnant sur courette) afin de ne fermer nous que 3 jours (enlèvement avec désamiantage de l'ancien conduit). Mais mes questions ici viennent du fait que le Syndic a refusé, même quand nous lui avons dit que nous devrions fermer entrainant une perte de CA et du chomage technique. Il a évoqué que cela pouvait psser par notre restaurant....
rien que le passge de l'echaffaudage, au fur et à mesure car pas d'entreposage possible du matériel dans la courette, prend donc bien 4 jours...
Merci de vosa avis précis

Par AGeorges

Bonjour Restoparis,

Il me parait hors-sujet de se perdre dans des considérations de courette et d'échafaudages (désolé !).
Vous gérez une société qui loue un local commercial dans une copropriété.
Vous avez un bailleur qui est copropriétaire. Ce dernier doit vous autoriser officiellement à faire vos travaux.
Et avant cela, il doit demander l'autorisation au Syndicat via une résolution d'AG.
Vous montez donc une résolution avec un dossier contenant les pros et les cons des possibilités techniques et leurs conséquences, la résolution est soumise en AG, acceptée ou pas et le Syndicat devra faire face aux conséquences d'un refus.
Une discussion à bâtons rompus pendant l'AG, sans vote qui "décide" de ne pas vous accorder l'autorisation de ne pas passer par les parties communes n'a aucune valeur juridique. Le Syndic a le droit de s'opposer à ce que vous commenciez des travaux non autorisés.

Vous êtes en copropriété. C'est un statut particulier. Il faut s'y plier.

Par restoparis

Bonjour

Merci pour ces précisions. Mais le Syndic et Conseil autorisent les travaux, ce n'est pas le problème et ils sont suivis par l'architecte de l'immeuble à leur demande. Cet architecte a d'ailleurs validé les entreprises et leurs procédures... Ils sont donc bien informés et si effectivement notre propriétaire n'a pas demandé en AG les travaux et ni participé, le Conseil et le Syndic ont officielement accepté ces travaux. Donc, il n'y a pas de problème d'autorisation au final. Le seul problème est qu'ils refusent l'entrée par les parties communes.

Par yapasdequoi

le Conseil et le Syndic ont officielement accepté ces travaux.
C'est totalement insuffisant!
Il faut une autorisation VOTEE par l'AG des copropriétaires à la majorité de l'article 25 pour faire ces travaux privatifs qui touchent aux parties communes et peuvent occasionner éventuellement des nuisances importantes pendant 10 jours.

Par Nihilscio

Le sujet est : le chantier commence dans quinze jours, que faire ?

Première solution : vous faites passer les ouvriers par la cour sans autre forme de procès. Le syndic va-t-il envoyer des gros bras pour les empêcher de passer ? Il va peut-être envoyer un huissier qui fera un constat sur la base duquel il se plaindra à votre bailleur ou à vous directement. Cela devrait se terminer au pire par des indemnités à verser à la copropriété.

Deuxième solution : vous prenez le syndic au mot. Il ne veut pas que vos ouvriers passent par la cour, vous les faites passer par votre restaurant mais vous l'avertissez que vous ferez un procès à la copropriété pour demander une indemnisation pour perte d'exploitation consécutive à l'interdiction abusive qu'il vous fait de passer par la cour commune qui est normalement à la disposition de tous les copropriétaires ou de leurs ayant-droit. Et bien sûr, dans cette hypothèse, vous faites un procès à la copropriété.

Par Nihilscio

Mais le Syndic et Conseil autorisent les travaux, ce n'est pas le problème et ils sont suivis par l'architecte de l'immeuble à leur demande. Cet architecte a d'ailleurs validé les entreprises et leurs procédures
Donc le principe des travaux est acquis. Assemblée générale ou non, majorité requise, etc, ce n'est pas votre problème. Le syndic représente la copropriété, il autorise les travaux. Donc vous faites les travaux, inutile d'aller chercher plus loin.

Seul problème : passer par le cour ou par le restaurant ?

Si le syndic persiste dans son refus, vous avez deux lignes de conduites possibles. A vous de décider laquelle adopter.

Par restoparis

merci pour ces infos très précises... Il me semble effectivement que c'est un abus mais que notre propriétaire n'a pas tout fait dans les règles malgré son bon droit. Donc, nous allons certtainement nous orienter vers ce que vous conseillez en deuxième solution, afin de ne pas retarder les travaux et éviter les gros bras :-) mais en leur faisant bien comprendre qu'ils prennent un risque en nous ayant refusé l'accès. Je sais qu'ils ne pouvaient, en aucun cas, s'opposer à la réfection du conduit, surtout si suivi par l'architecte du Syndic et l'huissier du Syndic... Mais effectivement, les formes sont les formes et il faut les suivre..
Merci pour tous les conseils donnés!!!!

Par AGeorges

Restoparis,

Le seul avis juridique possible est clair. Le Syndic n'a pas autorité pour décider seul de travaux, et le Conseil Syndical encore moins !
En fait, le Conseil Syndical n'a AUCUNE autorité, comme son nom l'indique.
Quant au Syndic, il est le maître des petits travaux de maintenance, et c'est tout. Pour les travaux d'urgence, il peut décider mais sous contrôle, avant par le CS et après par l'AG.

N'oubliez pas qu'un seul copropriétaire mécontent peut faire annuler vos travaux et vous obliger à remettre en l'état d'avant. C'est pourquoi la mécanique est obligatoire. Résolution, vote positif en AG, puis attendre deux mois (délai de contestation) après la distribution du PV.

Il n'y a que des travaux internes à votre "lot de copropriété", et sans toucher aux parties communes, qui vous (au copropriétaire) laisse toute liberté.

Bien sûr, vous pouvez "forcer le passage", en croisant les doigts ! Avec des copropriétaires susceptibles de vous attendre au tournant, le risque n'est pas négligeable.

Par Nihilscio

La question posée ne porte pas sur l'autorisation de changer le conduit d'évacuation des fumées du restaurant, qui est acquise, mais sur le passage des ouvriers par le couloir et la cour communs ou par l'intérieur du restaurant auquel le syndic s'oppose. Je me suis contenté de répondre à la question posée.

Discuter sur l'autorisation de changer le conduit de fumées n'est rien d'autre que gonfler une baudruche.

L'exploitant du restaurant, qui est un tiers à la copropriété, a pour seul interlocuteur, outre son bailleur qui ne fait aucune difficulté, que le syndic représentant du syndicat des copropriétaires.
Le syndic a donné l'autorisation parce qu'il sait, connaissant le contexte de la copropriété et après recueilli l'avis du conseil syndical, que le changement de conduit de fumées ne donnera lieu à aucun litige. Auparavant il s'est assuré, en consultant l'architecte de l'immeuble, que le changement du conduit de fumées n'affectera ni les parties communes ni l'aspect extérieur de l'immeuble.

Ce que pourrait faire un copropriétaire qui utiliserait la faculté donnée par l'article 15 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 serait de saisir le juge des référés afin qu'il ordonne la suspension des travaux avant jugement sur le fond sur le caractère licite de ces travaux qui n'ont pas été explicitement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Mais l'exploitant du restaurant, qui connaît lui aussi le contexte de la copropriété, sait que cela n'arrivera pas.
A supposer, ce qui est très improbable, que cela arrive, les travaux risqueraient d'être bloqués un certain temps jusqu'à ce que l'assemblée générale ait autorisé les travaux ou que le juge du fond ait constaté que le changement du conduit de fumées n'affectaient ni les parties communes ni l'aspect extérieur de l'immeuble. L'exploitant du restaurant aurait alors le droit de se faire indemniser par le copropriétaire procédurier pour les dommages que lui auraient causés la suspension des travaux.

Le conduit de fumées étant remplacé à l'identique ne peut affecter l'aspect extérieur.
Par ailleurs l'architecte de l'immeuble a vérifié que la dépose de l'ancien conduit et la pose d'un nouveau ne risquaient pas d'endommager les parties communes.

La baudruche est dégonflée.

Par AGeorges

Un exemple de texte que l'on trouve de ci de là :

Il s'agit de faire des travaux, en lien avec un bail commercial, dans une copropriété.

Concrètement, comment faire pour obtenir l'autorisation ? Après avoir eu l'accord de votre propriétaire, vous devez demander l'inscription de votre projet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (AG) de la copropriété. Mais attention, dans certains immeubles, ces réunions ont lieu une seule fois par an ! Vous ne souhaitez pas attendre et faire avancer vos travaux ? Vous pouvez demander la convocation d'une AG spéciale, mais les frais seront à votre charge.

Comme quoi je ne suis pas le seul à dire que le "tout le monde est d'accord" est légèrement insuffisant.

Comme d'habitude, un copier coller d'une partie du texte suffira à le localiser sur le net. Je ne donne pas l'adresse car ce n'est pas conforme aux CGU.

Par yapasdequoi

On trouve de tout sur internet et le fait de les trouver plusieurs fois ne prouve rien... au contraire.

Par Nihilscio

Dans un cadre contractuel, « tout le monde est d'accord » est suffisant puisque l'accord des parties est à la base des relations contractuelles.

En l'espèce, le « tout le monde est d'accord » n'est assuré de manière certaine qu'après décision positive de l'assemblée générale des copropriétaires. L'assemblée n'ayant pas statué sur les travaux, l'exploitant du restaurant, le copropriétaire-bailleur et le syndic ont pris un risque. Mais ce risque est minime. Ils l'ont pris en connaissance de cause, c'est clairement exposé, et il n'y a pas lieu de rappeler dans un réflexe pavlovien les règles des autorisations de travaux privatifs en copropriété qui sortent du sujet de la discussion.

Le risque ne porte en fait que sur la probabilité d'un litige avec un copropriétaire. Mais il ne porte pas sur le droit de changer le conduit de fumée, cela n'affectant ni les parties communes ni l'aspect extérieur de l'immeuble.

De toute façon, pour l'initiateur de la discussion, il n'y a pas de problème. Ne faisons pas de l'autorisation qu'il dit acquise pour de bonnes raisons qu'il a exposées un faux problème.

Les CGU n'interdisent pas les citations d'autres sites. Il suffit de les lire pour s'en convaincre. Pour les lire, il suffit de cliquer sur le lien GCU en bas de la fenêtre.

Si l'on cite un texte soumis à droit d'auteur on est dans l'obligation de préciser qui en est l'auteur comme l'impose le code de la propriété intellectuelle.

Si les CGU interdisaient les citations, le faire néanmoins en s'abstenant de donner la source au prétexte qu'une recherche au moyen d'un moteur de recherches permet de la retrouver serait et une infraction aux CGU et une

hypocrisie. Les CGU permettant les citations il n'y a pas infraction mais reste la violation du code de la propriété intellectuelle et l'hypocrisie.