



Qu'est-ce qu'une fenêtre ? Début-fin ?

Par Jan

Bonsoir tous,

Dans ma copropriété une majorité de copropriétaires veulent installer (cacher à leur vue) un coffret Enedis dans l'encadrement de ma fenêtre de salle de bain, qui donne sous l'escalier d'entrée. L'ouverture dans l'épaisseur de l'escalier est évidemment profonde et ils ont l'impression qu'au delà des vitres, le volume de l'ouverture ne m'appartient plus, que c'est commun, qu'ils peuvent en disposer "à la majorité"...

C'est moche et cela atténue un peu la lumière, je ne veux pas de ce boîtier à cet endroit là... Préjudice esthétique et fonctionnel...

Une fenêtre est elle un lieu, un espace ou un volume dont on peut logiquement revendiquer la jouissance privative, comme c'est le cas de l'intérieur de l'appartement ou même la surface d'un balcon dont le sol est commun et les rambardes privatives (dans notre rc en tous cas)... Un appartement c'est un volume dont on a la jouissance privative/exclusive... La fenêtre appartient-elle à l'appartement, en fait elle partie?

Si oui, qu'est-ce qu'une fenêtre? Objet ? lieu? volume?

A priori , c'est une ouverture dans un mur dont la vocation est de laisser entrer la lumière à un endroit d'un appartement donné, au bénéfice de l'occupant et rien que lui?

Si oui le volume où la pierre a nécessairement été enlevée, afin que (et par lequel) la lumière pénètre, est il la fenêtre, (vitrée ou pas)?

Si oui alors je bénéficierais de la jouissance privative de ce volume, autrement dit ils n'auraient pas le droit d'y installer le nouveau boîtier Enedis?

Que pensez-vous de ce point de vue ?

Merci d'avoir enduré mon pinailage jusqu'au bout...

Jan

Par AGeorges

Bonsoir Jan,

Dans une copropriété, la fenêtre est toujours considérée comme un élément privatif. Comme le précise (sauf erreur), l'article 26, partie c, alinéa 3, l'AG ne peut, à aucune majorité, modifier vos conditions de jouissance de vos éléments privatifs. Il ne peuvent donc pas décider de faire poser un boîtier commun DEVANT une de vos fenêtres, même petite et sise sous un escalier.

C'est mon AVIS. (article 26 implique loi 65-557)

Par Henriri

Hello !

Même avis que AGeorges. Jan, vous n'avez pas dit si ce projet est déjà mis l'ordre du jour d'une prochaine AG, mais à toutes fins utiles vous pourriez d'ores et déjà indiquer au CS et au syndic (LRAR) qu'il est "illicite" sur la base de l'avant dernier alinéa de l'article en question...

A+

Par Jan

Merci à vous deux,
Notre syndic bénévole se dispose en effet à organiser une A.G. par correspondance, disait-il, pour faire voter "rapidement" l'emplacement du boîtier.
Je vais donc lui signifier l'aspect illicite de sa résolution.

Encore MERCI,
Jan.

Par Nihilscio

Bonjour,

Abstraction faite de la propriété du volume de l'encadrement de fenêtre, l'obstruction, même partielle d'une fenêtre apporte un trouble de jouissance. Or, comme en dispose l'article 9 de la loi 65-55 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.

L'article 41-12 permet une consultation écrite dans les petites copropriétés comprenant au plus cinq lots principaux. Mais une décision prise à la suite d'une consultation écrite ne l'est valablement qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Par Jan

[url=https://www.dropbox.com/scl/fi/ew5u0faydi6nebbzsra4q/vue-ext.JPG?rlkey=k39lsuleoyywt6zwa743th8oo&dl=0]https://www.dropbox.com/scl/fi/ew5u0faydi6nebbzsra4q/vue-ext.JPG?rlkey=k39lsuleoyywt6zwa743th8oo&dl=0[/url]

Ce lien dropbox est-il utilisable?

Moi ça s'ouvre...

Si vous voyez l'image alors dites vous bien que le bazar installé devant la fenêtre n'est pas à moi, mais précisément au syndic bénévole. Un autre copropriétaire m'a gentiment dit que le boîtier (figuré en rouge 1x.3x.3 mètre) sera moins moche que la brouette...

Sinon comment ajouter une image?

Par yapasdequoi

La vue de votre fenêtre sera-t-elle vraiment limitée par ce coffret ? Elle semble déjà fort encombrée...

Une AG doit être convoquée avec un délai d'au moins 21 jours francs, sauf urgence (ici il n'y en a pas). Le vote par correspondance est possible, mais l'AG doit se tenir dans un lieu précis pour que ceux qui le souhaitent puissent être présents.

Une consultation par courrier est légale uniquement dans les copropriétés qui ont "au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 ?."

Article 41-12

Créé par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 34

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale.

Il n'y aura donc aucun succès à cette consultation écrite du syndic.

Par Jan

En effet Yapasdequoi ,
je travaille aussi à ce que le syndic bénévole qui se permet en mon absence d'y ranger ses affaires les dégage et j'envisage de poser une grille de "sécurité". (Si je les enlève, il les remet...)

Pour la grille il faudrait que je sois certain que le volume dont la fonction est d'apporter de la lumière (pas d'abriter des brouettes) à une et une seule personne le propriétaire de l'appartement éclairé, est partie privative.

Dit comme cela c'est très proche de la définition d'une partie privative, non?

Par yapasdequoi

Vous pouvez envisager de poser une grille de sécurité à la limite du mur. Mais comme vous allez ainsi modifier l'aspect extérieur de la façade il vous faut une autorisation de l'AG à l'article 25.

Par Jan

Oui, Yapasdequoi, cela me semble jouable, ils ne sont pas tous butés.
Il me faudra aussi l'autorisation de l'urbanisme et des architectes des bâtiments de France, car le quartier est "protégé".

Quelques photos puisque cela fonctionne :

[url=https://www.dropbox.com/scl/fi/ea3nf9jprlb6dxn9eqwa0/vue-escalier.JPG?rlkey=is4swj21758ml62hymvg7qrun&dl=0]https://www.dropbox.com/scl/fi/ea3nf9jprlb6dxn9eqwa0/vue-escalier.JPG?rlkey=is4swj21758ml62hymvg7qrun&dl=0[/url]

[url=https://www.dropbox.com/scl/fi/yb0aw651kapy1hw1ud23e/vue-int.JPG?rlkey=5vxyayq1eze8dw2z3r6zotqp0&dl=0]https://www.dropbox.com/scl/fi/yb0aw651kapy1hw1ud23e/vue-int.JPG?rlkey=5vxyayq1eze8dw2z3r6zotqp0&dl=0[/url]

[url=https://www.dropbox.com/scl/fi/0zu5wj51yr8ltw8huwl8g/vue-marches.jpg?rlkey=44q6wlumbb1m12bpg8qdhw2j9&dl=0]https://www.dropbox.com/scl/fi/0zu5wj51yr8ltw8huwl8g/vue-marches.jpg?rlkey=44q6wlumbb1m12bpg8qdhw2j9&dl=0[/url]

Par AGEorges

Hello Jan,

Vous pouvez dire à votre Syndic provisoire que la loi ne l'autorise plus à organiser une AG uniquement par correspondance.

Il ne peut qu'organiser une AG normale, en présentiel et permettre aux copropriétaires de voter par correspondance.

Par AGEorges

Jan

modifier l'aspect extérieur de la façade

D'après vos photos, vous n'êtes nullement en façade !

Par yapasdequoi

Article 25 de la loi 65-557 :

"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 ;"

Peu importe si c'est en façade ou pas...

Et ici en plus il faut l'accord de l'ABF.

Par Jan

En effet, si cela se complique trop je me contenterai d'une ligne de petits bacs à fleurs qui sauront contenir les velléités d'envahissement... Enfin j'espère...

Par Henriri

Hello !

Jan allumez un contre-feu ... demandez qu'un abri soit créé au fond du jardin pour ranger le petit matériel nécessaire à l'entretien de la copropriété (résolution 1) et que les objets encombrant cet espace soient évacués* de cet endroit (résolution 2).

* d'ailleurs un tel encombrement n'est-il pas interdit par le règlement de la copro ?

A+

Par AGeorges

d'ailleurs un tel encombrement n'est-il pas interdit par le règlement de la copro ?

Intéressant !

Qui encombre ? ... Le Syndic bénévole

Qui fait respecter le RCP ? ... Le Syndic bénévole

On tourne en rond.

Par Jan

Bonjour tous,

Je me suis "amusé" à poser la question suivante à ChatGPT:

Le volume évidé dans un mur pour créer une ouverture pour une fenêtre fait-il partie intégrante de l'appartement?

Réponse: Le volume évidé dans un mur pour créer une ouverture pour une fenêtre est généralement considéré comme faisant partie intégrante de l'appartement ou de la maison. Cette ouverture est une caractéristique structurelle permanente qui est conçue pour fournir de la lumière naturelle, de l'air frais et une vue depuis l'intérieur de l'espace habitable. Elle est souvent incorporée dans la conception de la pièce et est utilisée par les occupants de l'appartement.

Puis la question: Quelle loi invoque-t-on pour affirmer cela?

Réponse: Les lois spécifiques qui régissent la question de savoir si une ouverture dans un mur, telle qu'une fenêtre, est considérée comme faisant partie intégrante de l'appartement ou de la maison peuvent varier en fonction de la juridiction. En général, il n'existe pas de loi unique qui traite de cette question de manière universelle dans toutes les régions.

C'est assez contrariant qu'aucune loi ou jurisprudence ne l'affirme... Alors j'ai montré les photos à un juriste du "CAUE" (Conseil d'architecture, D'urbanisme et D'environnement de La Gironde). A son avis c'est commun, et les copropriétaires pourraient légitimement voter d'y flanquer le boitier Enedis...

Pourtant d'après l'Article 2 de la loi de 1965 "Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.", il semble possible de qualifier de privatif un volume évidé dans le but, à priori, exclusif (?) de "fournir de la lumière naturelle, de l'air frais et une vue depuis l'intérieur de l'espace habitable" d'un et d'un seul copropriétaire.

Que pensez-vous de cet article "2"?

Merci,
Jan.

Par AGeorges

Bonjour Jan,

En pirouette, je dirais que puisque votre Syndic lui-même stocke du matériel dans cet endroit, c'est qu'il n'est pas à l'usage unique d'un copropriétaire. L'article 2 ne s'applique donc pas.

Pour ma part, je serais plus sensible au trouble de jouissance. Cette utilisation réduisant la quantité de lumière que vous recevez, elle doit être interdite à tout copropriétaire, qu'il soit le Syndic ou pas.

Pour la première partie de votre question à ChatGPT, on peut se demander si la question est posée dans le bon sens. Si l'immeuble avait été construit avec un trou sous l'escalier, il a pu APRÈS être pensé que ce "trou" pouvait permettre de mieux éclairer le logement qui est derrière. Et une fenêtre a donc été installée au fond. Mais le trou n'a PAS été fait pour y mettre une fenêtre ...

(bien sûr, je ne connais rien des intentions de l'architecte, ce ne sont que des hypothèses de discussion)

Par Jan

AGeorges, j'aime bien votre pirouette.

Mais alors quand un pickpocket vous fauche votre portefeuille, cela prouve-t-il qu'il ne vous appartenait pas ou qu'il ne vous appartient plus?

Quant à la chronologie de la réalisation et les intentions de l'architecte, je m'étais fait la même réflexion. En 1890 l'escalier était "plein" et perpendiculaire à la façade (à l'endroit de la fenêtre en question, qui évidemment n'existait pas). Mon appartement correspond à ce qui était la cave à bois, à vin, et à deux chambres du personnel. Plus tard, je ne sais pas quand entre 1910 et 1969, une partie du terrain a été vendue, pour cela ils ont fait pivoter l'escalier le long de la façade, et la cave a été transformée en un appartement. Au cours de cette opération l'escalier a dû être évidé pour pouvoir créer une fenêtre supplémentaire. Cet évidemment serait donc (comme écrit ChatGPT) "incorporé dans la conception de la pièce", et de par sa fonction première, "fournir de la lumière naturelle, ...", l'usage du tunnel est exclusivement réservé à un copropriétaire donné, donc privatif selon l'article 2 ????

Par AGeorges

Hello Jan,

l'escalier a dû être évidé pour pouvoir créer une fenêtre supplémentaire.

Si vous pouviez dire "a été" au lieu de "a dû" ce serait tout à fait probant. Disposez-vous de documents d'architecte de l'époque ? Peut-être le fait que l'escalier était "plein" avant constitue-t-il une preuve suffisante ?

Il peut d'ailleurs y avoir des obligations de lumière naturelle dans le cas où l'on aménage une cave en "habitation". A vérifier. Ceci pourrait entraîner qu'il n'est pas possible de vous réduire cette lumière naturelle, car cela entraînerait la déqualification en habitation de cette cave aménagée ??? (hypothèse, hypothèse).

Comment ce lot est-il décrit dans l'EDD ? Est-il fait mention de la fenêtre sous l'escalier (un peu comme le placard d'Harry Potter qui est devenu son adresse) ?

Par Jan

Bonjour AGeorges,

en effet c'était ambigu d'écrire ' a dû être évidé' qui peut se comprendre comme "a probablement été évidé" alors que je voulais dire " a forcément été évidé pour pouvoir...".

Je ne possède que les plans de la construction en 1890 environ et le plan de masse du RC de 1973.

L'évidement qui n'existait probablement pas en 1890, n'apparaît pas sur les plans d'architecte de 1890 qui sont soignés. Sur les photos de cartes postales datant de 1910-20 quand on voit l'escalier, on ne voit qu'un coté. mais pourquoi auraient-ils évidé l'autre coté?

L'évidement qui existait bien en 1973 n'apparaît pas sur le plan de masse du RC qui est constellé d'erreurs, et l'escalier ne figure que sur le plan général.

Plan du sous sol ou rez de jardin en 1890. En zoomant on peut lire "cave à bois", "cave à vins" (aujourd'hui ma salle de bain), etc... Aucune fenêtre à l'EST (à notre droite sur le plan)

[url=https://www.dropbox.com/scl/fi/fvbbzb0oxlt9sgb0fmi95/0_rdj-1.jpg?rlkey=bbzm6rup56t4xgh0l4y4okncc&dl=0]https://www.dropbox.com/scl/fi/fvbbzb0oxlt9sgb0fmi95/0_rdj-1.jpg?rlkey=bbzm6rup56t4xgh0l4y4okncc&dl=0[url]

Pour zoomer il faut ouvrir l'image, puis faire dessus un clic droit et l'ouvrir à nouveau dans un nouvel onglet. Après ça on zoom tant qu'on veut. (sous windows)

Plan du rez de chaussé où l'on voit l'escalier d'entrée extérieur. (Pas d'évidement symbolisé)

[url=https://www.dropbox.com/scl/fi/3va60ae1dqwrwqeeel8mc/1_rdc-1.jpg?rlkey=k29fk9oh1hygglj4irt7lvj5q&dl=0]https://www.dropbox.com/scl/fi/3va60ae1dqwrwqeeel8mc/1_rdc-1.jpg?rlkey=k29fk9oh1hygglj4irt7lvj5q&dl=0[/url]

Plan du sous sol ou rez de jardin, du plan de masse du RC de 1973. Trois fenêtres apparaissent dont une , en rouge, qui a été prévue mais n'existe pas. La bleue est celle qui donne sous l'escalier.

[url=https://www.dropbox.com/scl/fi/8dd4w4gglnz7kh0hltk3l/0_rdj-1973.png?rlkey=ble0wtn2b0p0qr6yqthfumoe5&dl=0]https://www.dropbox.com/scl/fi/8dd4w4gglnz7kh0hltk3l/0_rdj-1973.png?rlkey=ble0wtn2b0p0qr6yqthfumoe5&dl=0[/url]

Plan général du plan de masse du RC de 1973, où l'on voit que l'escalier a pivoté de 90° et est maintenant le long de la façade. L'évidement n'apparaît pas...

[url=https://www.dropbox.com/scl/fi/2v8g3x8xikcbp1ms0gapl/Plan-copro.JPG?rlkey=a0ash5eau7r9hobnjbbd0agza&dl=0]https://www.dropbox.com/scl/fi/2v8g3x8xikcbp1ms0gapl/Plan-copro.JPG?rlkey=a0ash5eau7r9hobnjbbd0agza&dl=0[/url]

Malgré la pauvreté des informations à notre disposition, l'idée selon laquelle la fenêtre sous l'escalier aurait été ouverte après que l'évidement de l'escalier ait été réalisé dans le but d'y ranger quelque chose me semble moins défendable que celle qui consiste à dire que la création de la fenêtre et de l'évidement sont une même opération avec pour unique objectif d'apporter de la lumière, de l'air, etc... L'évidement devrait donc être considéré comme incorporé à l'appartement, par conséquent privatif...

Et même si l'évidement avait existé bien avant l'ouverture de la fenêtre, aujourd'hui sa fonction "prioritaire" est de laisser passer la lumière, ce qui est incompatible avec l'ajout d'objets opaques...

Dans l'EDD l'évidement n'est pas décrit. Par contre entre les bâtiments "B" et "D" il existe un WC dit bâtiment "C" (non légendé sur le plan de masse) qui a été incorporé au bâtiment "D" (trait gras).

Le fait que l'évidement ne fasse l'objet d'aucun commentaire ou dessin, peut-il plaider pour l'idée qu'il n'a jamais été autonome (comme le WC) mais incorporé à l'appartement lors de leur création?

Quelle déprime ces considérations...

Jan.

Par AGeorges

Jan,

l'évidement de l'escalier ait été réalisé dans le but d'y ranger quelque chose me semble moins défendable que celle qui consiste à dire que la création de la fenêtre et de l'évidement sont une même opération avec pour unique objectif d'apporter de la lumière, de l'air

Que l'évidement ait été réalisé comme 'placard de rangement' dans un premier temps, supposerait une porte. Qu'il ait ensuite été ouvert pour des raisons d'éclairage et aération de votre pièce fait donc disparaître sa fonction de placard. Il n'y a donc pas lieu de l'utiliser comme tel.

Comme je vous l'ai indiqué, il faudrait vérifier les contraintes de construction qui permettrait au RdJ, à moitié enterré, de contenir des pièces d'habitation. Si, par exemple pour pouvoir qualifier de SdB l'ancienne cave à charbon, un certain éclairage et une certaine aération sont obligatoires, il n'est pas possible qu'un Syndic bénévole abusif vous prive de cela. Si la personne qui stocke ces choses dans votre ouverture continue, vous les mettez sur son palier. C'est un peu un "struggle for life", ne vous laissez pas faire. Aller en justice ne peut qu'être long et compliqué, vous voyez bien que les certitudes sont difficiles. Et de toutes façons, ce n'est pas au Syndic de faire lui-même des travaux dans la copropriété. Il peut en faire chez lui et il y garde son matériel. Même si votre petit espace était commun, il ne peut pas le réquisitionner pour ses besoins propres.