



Gaine de ventilation

Par schuss

bonjour,

j habite une copropriété de 11 lots (10 appartements et un local de bureau). Mon voisin du dessous a installé dans son appartement un ventilateur de conduit car la Ventilation naturelle de sa SDB est inefficace et elle ne dispose pas d ouverture . Ce conduit est placé dans une gaine technique qui traverse mon propre logement pour se terminer en toiture. Mon voisin n a rien déclaré ni demandé d autorisation à la copropriété pour faire ces travaux d aménagement. dès lors Je ne sais absolument rien de ces travaux ni la qualité du matériel installé (ventilateur de conduit) j aimerais savoir si ces travaux auraient du nécessiter l autorisation de la copropriété en AG ?
Merci pour votre réponse,
schuss

Par yapasdequoi

Bonjour,
Cette gaine technique est une partie commune.
L'installation de votre voisin (d'ailleurs : comment en avez-vous eu connaissance ?)
nécessite une autorisation d l'AG à la majorité de l'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 ;

Par schuss60

Bonjour, remarque, mon pseudo a changé car je n arrive pas à me reconnecter avec mon compte initial.
Ceci dit, j ai eu connaissance des travaux car j habite au dessus du logement en question. j ai été alerté par le bruit des travaux. je suis allé sonner et j ai discuté avec l ouvrier qui m a confirmé intervenir sur la gaine en question. Sauf que je ne sais pas ce qui a été fait, ni comment ni avec quoi... l ouvrier n est pas qualifié pour cette intervention car c'est une connaissance du propriétaire , employé "discrètement" car c est un bricoleur.

Par yapasdequoi

Vous pouvez signaler les faits au syndic et au conseil syndical.
Savez-vous à quoi sert "normalement" cette gaine ?

Par schuss60

Cette gaine reçoit normalement des conduits d aération. Mais je me méfie car elle débouche en toiture avec une souche de cheminée pouvant accueillir plusieurs conduits ?!(de ce fait elle est "susceptible" d être reliée à un âtre ou un insert).

Le propriétaire de l appartement en question possède 7 logements et un bureau sur les 11 lots existants. C 'est lui qui a rénové avec l aide d'un archi l entièreté de l immeuble en 2010 et à la suite vendu 3 appartements. Le propriétaire est président du conseil syndical et syndic bénévole de la copropriété . Il est majoritaire dans toutes les décisions en AG car il s entend avec un autre copropriétaire qui est le bricoleur susnommé. Cette copropriété recèle d innombrable malfaçons que je découvre au fur et à mesure. Je suis moi même membre du conseil syndical et malheureusement bien seul à comprendre ce qu il se passe. Que faire ?

Par yapasdequoi

Vu le contexte, vous n'aurez jamais gain de cause par les voies légales de la gestion de copropriété.
Les 2 larrons auront toujours la majorité en AG.

D'autre part vous ne savez pas vraiment la nature des travaux, ni s'ils ont touché ou pas une partie commune (le conduit est possiblement privatif), ni surtout identifié un quelconque préjudice à votre encontre ou à celui des copropriétaires.

Si vous avez pas mal d'économies et de la patience, voyez avec un avocat et préparez vous à avancer des frais d'expertise et à plusieurs années de procédure.

Autre option, ne rien faire, ou encore vendre et fuir ce panier de crabes.