



Travaux d'un copropriétaire parties communes et droit de jouissance

Par Karyboue

Bonjour,

Un nouveau propriétaire a fait des travaux sans prévenir la copropriété (3 propriétaires)

Il a 2 lots au rdc séparés par une cour dont le règlement de copro indique qu'il a la jouissance exclusive.

1- il a cassé le toit en ardoise avec un chien assis du lot au fond de la cour et a reconstruit un toit en tôles de zinc en pente, plat qui dépasse chez le voisin de derrière et de gauche sans les avoir prévenus.

- Aurait-il du demander à la copropriété pour casser le toit ?

- si les voisins sont mécontents (c'est le cas pour 1) se retourneront-ils contre la copropriété ou le celui qui a ordonné les travaux ?

2- Un jardin en jouissance exclusive signifie bien qu'il n'est pas le propriétaire unique ?

Avait il le droit sans demander à la copropriété de creuser une tranchée pour y installer des canalisations d'évacuation d'eaux de toitures mais aussi d'évacuation d'eaux usées et d'arrivées d'eaux puisqu'il a installé une grande baignoire à bulles.

En cas de problème de canalisation qui paye ?

3- Et puis il y a d'autres choses comme un raccordement électrique qui passe dans les parties communes dans 1 gaine mais qui maintenant se termine par un gros câble noir sans gaine pour rentrer dans son appartement ?

Le syndic a l'air de s'en moquer ?

Merci bien

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un jardin à jouissance privative reste une partie commune.

Pour tout travaux qui touche aux parties communes, le copropriétaire doit obtenir une autorisation de l'AG, même si les dispositions de la loi 65-557 sont un peu simplifiées si moins de 5 lots.

cf l'article 25 :

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 ;

Ces travaux non autorisés nuisent aux voisins directs extérieurs à la copropriété, ils peuvent en effet se retourner contre le syndicat qui est responsable vis-à-vis des tiers.

Et en plus votre syndic s'en fiche, il va falloir changer de syndic et remettre un peu d'ordre.

Commencez par demander une AG pour voter

- mise en demeure au copropriétaire de régulariser ou remettre en état

- saisie de la justice avec le budget nécessaire pour l'avocat, les frais d'huissier, etc

Et si tout le monde vote contre ces frais et procédures, vous pourrez à titre personnel saisir la justice et assigner le syndicat pour laisser faire ces travaux illégaux.

Par Karyboue

Merci,

Je l'ai croisé tout à l'heure et maintient être devenu le propriétaire de la cour alors que le règlement de copro indique bien que son lot principal en a la jouissance exclusive et le second lot un droit de passage.

On a AG en septembre.

Par yapasdequoi

Il est encore possible d'ajouter des résolutions à cette AG ? ou la convocation a déjà été diffusée ?
Le délai de 21 jours francs doit être respecté.

Le sol est en général une partie commune.
Mais il faudrait relire très soigneusement votre règlement de copropriété afin de tout vérifier avant de vous précipiter dans une procédure.

Et lisez aussi les articles 2 et 3 de la loi 65-557.

Par Karyboue

Lorsqu'il a fait les travaux dans le lot 1 il a été découvert qu'une canalisation souterraine était hors d'usage, elle a dû être remplacée en urgence au frais de la copropriété, ce qui est normal.
Si il n'y avait pas eu ce problème je ne me serai pas posé la question de la tranchée dans le jardin pour relier lot 1 et 2 pour y faire passer des canalisations + électricité.

Par Karyboue

On n'a pas encore reçu la convocation d'AG.
Elle aurait dû être avancée à juillet à ma demande car des travaux étaient prévus mais annulés pour cause de fonds utilisés pour la canalisation défectueuse.

Par yapasdequoi

Alors demandez les résolutions additionnelles au syndic par courrier RAR.
Et relisez bien le règlement de copropriété pour comprendre le statut de cette cour.

Par Karyboue

Merci,

Tout est inscrit noir sur blanc dans le règlement de copropriété y compris ce qui concerne les toits qui appartient tous à la copropriété même si les répartitions diffèrent selon les toitures et les lots.

Je emedisais que peut être il y à longtemps le propriétaire des lots rdc avait acheté le jardin mais où trouver ?
Toujours est-il que le propriétaire précédent avait fait faire une petite véranda de 2m2 dans le jardin mais avait demandé l'autorisation a la copro (j'ai la résolution votée)
Le nouveau propriétaire a cassé la véranda qu'il n'a pas remplacé d'ailleurs ou pas encore (?) sans demande aucune autorisation ?

Par yapasdequoi

où trouver ?
au SPF ou via un notaire.
Toute mutation de propriété ou modification du règlement de copropriété doit être publiée.

Par Karyboue

Merci,

Le notaire de l'ancien propriétaire est mon notaire. C'est elle qui s'est occupée de la vente du rdc. Elle est en congés jusqu'à la fin du mois d'août.

Par yapasdequoi

Tout notaire peut vous renseigner.
Vérifiez bien avant de lancer une procédure.
Vos relations ne vont pas s'améliorer...

Par Karyboue

Merci