



Travaux privatif dans partie commune

Par ThierryBzt

Bonjour à tous,

Je me permets de vous contacter ici, puisque nous sommes confrontés à un désaccord avec notre copropriété. Chacun y allant de sa propre interprétation de la législation (et chaque copropriétaire se prévalant juriste ...), il est difficile d'y voir clair.

Notre copropriété de trois lots est administrée par un syndic bénévole. Nous disposons du lot situé au dernier étage, au-dessus duquel se trouvent des combles (non aménagés). L'accès à ces combles se fait uniquement par une trappe située dans l'une de nos chambres.

Le règlement de copropriété ne mentionne pas ces combles, et il n'y est donc pas précisé si elles sont communes, ou si elles sont communes à usage privatif pour notre lot. De même, aucune disposition n'est prévue concernant un éventuel droit de passage pour les autres copropriétaires, notamment pour y accéder ou pour en bénéficier. Et le règlement n'interdit pas une installation de notre type dans les combles (moteur).

Nous pensons qu'un juge qualifierait nos combles de partie commune, puisque c'est le seul accès qui permet à la copropriété d'accéder à la charpente.

Afin de résoudre des problèmes d'humidité dans notre appartement, nous avons fait appel à plusieurs artisans pour obtenir des devis pour l'installation d'une VMC.

Trois propositions nous ont été faites :

- La solution la plus économique consiste à installer le moteur de la VMC dans les combles et à évacuer l'air par une sortie en toiture.
- Une seconde option, beaucoup plus coûteuse (et financièrement non envisageable pour nous), impliquerait l'installation du moteur dans notre appartement, avec un coffrage prévu à cet effet. Toutefois, cette solution générerait des nuisances sonores, comme nous ont alerté les artisans. De plus, esthétiquement nous drégaderions notre appartement puisqu'il faudrait installer plusieurs coffrages.
- La dernière option (encore plus onéreuse) consisterait à installer des VMR et à évacuer l'air par des sorties en façade. De ce fait, il faudrait demander également des autorisations à la mairie, pour ces ouvertures en façade (ce qui nous serait je pense refusé puisque nous nous trouvons dans un secteur protégé).

Nous avons dès lors demandé l'autorisation à la copropriété (durant une réunion à notre initiative, puis une deuxième fois lors de l'assemblée générale annuelle) d'installer le moteur dans les combles. Nous prendrions bien évidemment l'ensemble des frais à notre charge.

L'un des propriétaires s'oppose à cette demande (de manière assez virulente puisqu'il a quitté la première réunion et l'assemblée générale, sans que rien ne soit statué). Il invoque un droit d'égalité, puisque son appartement se situant au premier étage, il ne peut pas bénéficier des combles pour installer une VMC (son appartement n'en dispose pas). Le troisième couple copropriétaire (le président du syndic bénévole) s'est abstenu de prendre position (vote neutre).

Nous nous retrouvons donc dans une situation de blocage.

Sur le plan juridique, nous avons avancé l'article 9 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui stipule que « chaque copropriétaire 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 ». À ce titre, nous estimons que l'utilisation des combles pour l'installation du moteur de la VMC ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, car seule une infime partie des combles serait utilisée, sans impact sur leur jouissance ni sur l'usage actuel des combles (qui ne sert qu'à l'entretien de la charpente et de la toiture). De plus, aucune nuisance ne sera créée par cette installation puisque les combles se trouvent au dessus de notre appartement.

Pourriez-vous nous donner notre avis sur cette situation ?

Je vous remercie par avance et vous souhaite un bon dimanche.

Thierry

Par yapasdequoi

Bonjour,

Y a-t-il eu un vote formel en AG au sujet de votre demande de travaux privatifs affectant les parties communes ?

Même si l'impact est minime, cette autorisation est indispensable et doit être votée à l'article 25.

Tant qu'il n'y a pas eu vote, vous ne pouvez rien faire.

Ensuite selon le résultat du vote, vous pourrez contester au tribunal ou laisser tomber.

Par ThierryBzt

Bonjour,

Merci pour votre retour.

Non il n'y a pas eu de vote formel puisque le copropriétaire a quitté la réunion une nouvelle fois.

Mais s'il devait y avoir un vote nous aurions : 1 vote pour (nous), un vote contre, et une abstention.

De ce fait, notre autorisation ne nous serait pas accordée.

Nous nous demandons donc s'il y aurait d'autres solutions pour faire valider ces travaux. Car il s'agit d'une VMC, et donc bénéfique pour notre appartement mais également pour la copropriété (moins d'humidité).

Nous ne réalisons pas non plus une privatisation des combles, puisque nous n'entreposerons qu'un moteur VMC.

Nous préférons éviter une action en justice, puisque cela aurait un coût (avocats) mais également un délai relativement long.

Par yapasdequoi

1 vote pour (nous), un vote contre, et une abstention.

Non on calcule les votes selon les tantièmes.

Vos arguments sont insuffisants.

Il s'agit d'une utilisation privative des combles communs. Ensuite vous touchez (fixation ? perçage ?) des parties de la structure commune.

Vous n'arrivez toujours pas à convaincre les autres votants, quitte à leur verser une indemnité financière ?

L'autre solution mais un peu plus complexe à étudier serait d'installer une VMC collective qui serait bénéfique pour tous les logements.

En résumé, si l'autorisation en AG vous est refusée, il n'y a pas d'autre solution que juridique... ou vendre et habiter dans un logement mieux aéré.

Par ThierryBzt

Il n'y aurait aucun perçage. Le moteur serait suspendu, comme cela se fait fréquemment. Nous souhaitons faire réaliser les travaux par des professionnels.

Les autres copropriétaires ne souhaitent pas l'installation d'une VMC pour leur logement.

Un copropriétaire peut voter contre, simplement par jalousie masquée ? N'y a-t-il pas des arguments à apporter pour s'opposer à un tel refus ? La raison invoquée (celle de l'égalité) vous paraît-elle suffisante ?

Par yapasdequoi

Le vote en copropriété est libre.
Vous pouvez tenter de convaincre.
Ensuite, c'est le juge qui décide s'il y a abus de majorité ou pas.

Par ThierryBzt

Le problème est que le propriétaire réfractaire campe sur ces positions, et ne veut rien savoir.
Il dispose d'un appartement vide dans la copropriété et n'y habite pas. C'est donc compliqué de pouvoir échanger.
Pensez-vous qu'un conciliateur juridique pourrait nous aider ?

Par yapasdequoi

Vous pouvez tout tenter pour convaincre, mais le résultat formel du vote est essentiel.

Par ThierryBzt

Bonjour,
Les choses évoluent et il semblerait que les combles soient « commune à usage privatif » pour notre appartement (accès depuis notre appartement seulement, mais intérêt pour la copro pour les travaux de toiture).
Est-ce que cela pourrait changer la donne ? Est ce que la pose de notre moteur vmc individuel pourrait être qualifié de « petit travaux amovible » ?
Merci par avance

Par yapasdequoi

Non. Les réponses restent les mêmes.
Il vous faut l'autorisation de l'AG pour ajouter cette VMC.

Vous ne duperez personne en disant que l'évacuation par le toit est amovible !