



TRAVAUX EN COPROPRIETE

Par DPOL

Bonjour,
Mon local, en location actuellement, est au RDC sur cour d'un immeuble d'habitation de 7 étages à PARIS.
Afin d'améliorer l'éclairage naturel, j'ai sollicité (mission complète) l'architecte de l'immeuble pour une création de fenêtre (0.40m sur 1.45m) dans un mur porteur en façade sur cour.
Accompagné de cet archi, nous avons présenté ce projet d'amélioration à l' A.G. , il a été refusé.
Je n'ai pas encore reçu le P.V. qui entérine ce refus.
Je n'exclus pas la saisine du TGI pour une autorisation judiciaire .
Je recherche une jurisprudence rendue, pour un litige comparable au mien ,que je ne trouve pas sur internet .
Je sais que ,généralement, le juge se détermine en fonction des critères suivants:
la destination de l'immeuble
les nuisances éventuelles .
Pourriez-vous m'aider par vos conseils et informations.?
Merci d'avance.
Cordialement,

Par jury34

Bonjour,

Je doute fort qu'il soit possible de trouver une telle décision puisque la jurisprudence accessible sur le net n'est que celle de la Cour de cassation principalement. Or, elle juge sur le droit, et pas sur le fait.

En l'espèce, votre problème est de savoir si vous pouvez contester la décision de l'AG. La réponse est oui.

Je me tiens à votre disposition à toutes fins utiles.

Très cordialement

Par DPOL

Bonjour,
Merci de votre réponse.

Pourriez-vous me détailler la procédure relative à une demande d'autorisation judiciaire .?
Dans un sens comme dans l'autre , selon le résultat obtenu, un appel est -il toujours possible?.

Merci infiniment.
Bien à vous.

Par jury34

Bonjour,

Avant de vous détailler la procédure, je vous invite à lire ceci :

La loi a prévu plusieurs dispositifs pour protéger les intérêts des copropriétaires minoritaires. Certaines décisions ne peuvent être prises, par exemple, qu'à l'unanimité ou à une majorité renforcée. Malgré ces « garde-fous », il peut arriver qu'un copropriétaire se sente vraiment lésé, au point de refuser parfois de faire face aux engagements pris en commun. C'est la pire des solutions : si vous souhaitez contester, veillez à respecter les règles légales en vigueur. C'est le seul moyen d'obtenir éventuellement gain de cause.

Premier principe : vous ne pouvez contester une décision prise en assemblée générale que si vous étiez absent ou si vous-même ou votre mandataire avez voté contre.

Si vous devez quitter une assemblée générale en cours de vote, veillez donc à faire mentionner votre départ sur le procès-verbal, faute de quoi vous ne pourriez plus ensuite contester les décisions prises en votre absence.

Deuxième principe fondamental : que la décision soit opportune ou non, vous ne pouvez agir que si elle a été prise en violation des règles légales en vigueur. A charge pour vous de le prouver devant les tribunaux.

Exemples classiques : les convocations n'ont pas été envoyées dans les délais, les règles de majorité n'ont pas été respectées, etc.

En effet, la contestation d'une décision de la copropriété est un acte grave. Il faut saisir le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée.

L'intervention d'un avocat étant obligatoire dans cette procédure, mieux vaut se grouper à plusieurs copropriétaires pour partager les frais et vérifier que vous ne disposez pas d'un contrat d'assistance juridique, inclus, par exemple dans votre multirisques habitation.

Attention : le délai de deux mois est impératif. Si aucune action en justice n'a été engagée dans cet intervalle, la décision devient définitive, même si elle a été réellement prise de façon illégale.

Les travaux décidés à la majorité double ou absolue (article 25 et 26) ne peuvent être engagés avant l'expiration de ce délai. Sauf s'il s'agit de travaux urgents.

Si vous entrez dans ces dispositions, je vous détaillerai ensuite la marche à suivre.

Très cordialement

Par DPOL

Bonjour,

J'ai appris , à tort ou à raison ,que 2 alternatives étaient possibles.

La 1 ère est de contester la décision de l'A.G. dans un délai de 2 mois après réception du P.V. .

L'abus de majorité ou de droit est paraît-il à contester.

La 2ième est une demande d'autorisation judiciaire qui ne conteste pas (la nuance est assez subtile) la décision de l'A.G. sur ma résolution présentée.

Selon la jurisprudence du 16 /12 /2009, cette demande est valable 10 ans après la réception du P.V.

C'est la procédure complète de cette 2 ième qui m'intéresse particulièrement.

Qu'en pensez-vous.?

Bien cordialement,

Par jury34

Bonjour,

Je saisis la subtilité de la démarche que vous souhaitez engager.

Pourriez vous simplement me transmettre l'arrêt (décision) que vous avez trouvé.

Ces références sont en effet incomplètes (jurisdiction, publication, etc.).

Je pourrai ensuite vous donner mon avis.

Très cordialement

Par DPOL

Bonjour,
Ci-après les infos recueillies:
Cour de Cassation , R 283 du 16/12/2009.
3ième Chambre civile
Rejet du pourvoi n°09-12-654

Cordialement,

Par jury34

Bonjour,

Je vous remercie. Grâce à cette référence, j'ai pu accéder à la loi applicable en la matière.

Vous avez raison dans la démarche que vous voulez effectuer (demande d'autorisation judiciaire).

Voici l'article de loi qui est applicable pour votre démarche :

Article 30 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
(Journal Officiel du 11 juillet 1965) :

"L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée".

Je me tiens bien sûr à votre disposition à toutes fins utiles.

Très cordialement