



Une double peine

Par jeandumidi

Bonjour à toutes et à tous

Pour résumer la situation succinctement

Un copropriétaire (défendeur) transforme son lot qui servait de garage en un appartement tout confort en perçant le mur de la copropriété pour faire un passage de son lot à une maison voisine et contiguë lui appartenant, en perçant aussi le mur de façade pour faire passer les canalisations toutes eaux, en changeant la porte d'entrée et en transformant des événements de cette ancienne grange en fenêtres.

Un copropriétaire (demandeur) s'en plaint auprès du Tribunal.

Verdict : Condamnation du copropriétaire demandeur en première instance à 2000? par le juge de la Mise en état.

Qu'en pensez-vous ?

Par kang74

Bonjour

S'il a eu toutes les autorisations nécessaires, je ne vois pas bien au nom de quoi une seule copropriétaire pourrait s'en plaindre .

Par Isadore

Bonjour,

Sans connaître les arguments des parties et les motivations du jugement on ne peut rien en penser si ce n'est qu'on manque d'informations.

Par jeandu31

Re bonjour et merci

C'est vrai que j'ai oublié de préciser que ces travaux n'ont pas été autorisés par le syndicat des copropriétaires. Nous sommes deux ! Travaux réalisés en 2017 sans autorisation - expertise judiciaire en 2019 - Assignation en 2021 - et dans la foulée assignation du copropriétaire ayant fait les travaux irréguliers en 2022 pour demander l'annulation de l'AGE qui a confirmé le refus d'autoriser les dits travaux rétroactivement. Condamnation en première instance par le JME à verser 2000? dans la première procédure en attendant un jugement de la seconde procédure.

Par coproleclos

Bonjour

Que dit le règlement de copropriété (RDC) en matière de changement de destination ?
Ce document est la bible de la copropriété.

Sans stipulation précise un garage peut parfaitement être transformé en pièce de vie.

Ca modifie le RDC et plus particulièrement l'état descriptif de division pour définir les nouveaux tantièmes par un géomètre-expert.

Bien à vous.

Par jeandu31

Merçi beaucoup pour votre réponse. Le règlement de copropriété est un acte notarié des années 70 qui ne comporte qu'un Etat descriptif et de divisions et qui, effectivement ne donne aucune indication formelle sur l'emploi des lots. Et en ce qui concerne le règlement proprement dit, il spécifie juste qu'un des deux copropriétaires s'occupera de prendre une assurance pour les parties communes. Elles se résument à quatre murs, trois planchers plafonds, une charpente et la toiture . C'est une copropriété verticale à deux copropriétaires comportant 3 niveaux. Elle date de 1975 mais la bâtisse est de l'époque Napoléonienne. Mon problème vient de la lenteur calculée ou pas de cette affaire qui traîne depuis 2017. Rien n'est indiqué quant à la destination des lots, mais il n'en reste pas moins qu'il y a eu percement d'un mur porteur - parties communes et que je ne veux en aucun cas être complice de ce percement en me taisant. Maintenant si le juge veut prendre la responsabilité de dire que ce percement est sans danger pour la bâtisse : Libre à lui ! J'aurai fait tout mon possible !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous lu les nouvelles dispositions légales simplifiées concernant les copropriétés à 2 ?
cf chapitre IVter de la loi 65-557

Quelle est la répartition des tantièmes entre vous ?
est-ce 50/50 ? ou ?
L'un de vous a-t-il 2/3 des tantièmes ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas le juge de la mise en état qui règle le litige. Il n'a pas statué au fond mais sur un motif de procédure. Pour répondre à votre question il faudrait connaître les motifs de la condamnation indiqués dans l'ordonnance.

Par jeandu31

Bonjour et merçi pour votre bienveillance,
Pour répondre à Yapasdequoi j'ai 550/1000 et l'autre 450/1000 et je suis au courant des conséquences de l'ordonnance sur les copropriétés à deux. Pour répondre à Nihilscio, j'aimerais avoir votre avis sur le motif invoqué:
C'est une ordonnance du JME qui commence ainsi: Ordonnance du 26 janvier 2023 Madame x Juge de la mise en état et Madame Y greffier.
DEBATS: à l'audience publique du 17 mai 2022, les débats étant clos, l'affaire a été mise en délibéré au 17 juin 2022, date à laquelle l'ordonnance est rendue. (je ne comprends pas cette formulation)...
MOTIF DE LA DECISION: Mme la JME considère qu'au vu du rapport d'expertise tout va bien et qu'il ne reste qu'à trancher l'absence d'autorisation de percement des parties communes. Autorisation que la partie adverse a demandé rétroactivement mais qui a été refusé. Ce qui a donc entraîné une nouvelle procédure pour annulation de la résolution qui a traité du refus. C'est un peu confus je vous l'accorde.

Par Nihilscio

Il manque des éléments, à commencer par les prétentions précises du demandeur. Je crois comprendre que :
- tout d'abord techniquement l'immeuble n'a pas été fragilisé, les travaux n'ont pas créé de dommages et ont été exécutés dans les règles de l'art ;
- le tribunal a estimé que le refus d'autorisation ne reposait pas sur un motif sérieux.

En effet, si pour exécuter des travaux privatifs sur des parties communes, il faut avoir l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci ne peut refuser l'autorisation demandée sans motif sérieux. Elle ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire.

Par jeandu31

Bonjour à tous,

Il y aurait beaucoup de choses à dire sur le rapport d'expertise judiciaire qui ne dit pas que la transformation du lot a été exécutée dans les règles de l'art. Si le Tribunal se repose sur ce rapport pour dire que tout va bien et qu'il autorise les travaux irréguliers à ma place, il est libre de le faire mais qu'il le consigne noir sur blanc. Je sais qu'il ne peut pas autoriser rétroactivement des travaux irréguliers. Il peut, à la limite, annuler la décision de refus d'autoriser mais il ne peut pas m'empêcher de re voter NON à la prochaine demande de l'autre copropriétaire. Tant que ça restera ainsi je ne serai pas tenu pour complice de travaux irréguliers. Car il est certain que si je laisse aller on pourra me reprocher d'avoir accepté tacitement les travaux et de devoir en supporter les conséquences au même titre que l'autre qui a fait les travaux dans mon dos.

Cordialement