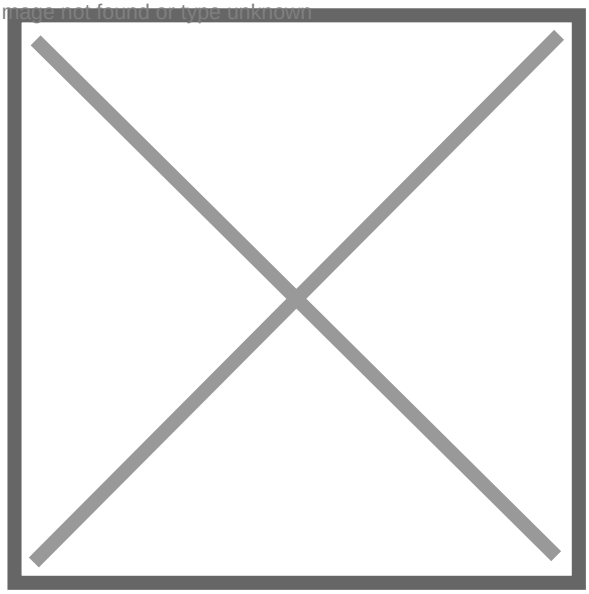
Image not found or type unknown



Appropriation d'une partie commune.

Par **ANOUK75**, le **26/08/2019** à **10:10**

Bonjour,

Mon voisin construit une dépendance (sorte d'abri permanent) d'une superficie d'une dizaine de m2, et ce, pour un usage privatif . Cette construction en cours s'effectue sur la partie commune de la copropriété. Nous sommes 2 copropriétaires et nous n'avons pas de règlement de copropriété. Notre copropriétaire ne nous a pas informé de ce projet de construction. Nous l'avons été que parce que nous lui avons posé la question. Celui-ci a répondu qu'il était au tantième majoritaire et nous minoritaire et qu'il en avait le droit. Quels sont mes droits ? Peut-il exiger de me faire participer aux frais de ces travaux ? Puis-je lui imposer de ne pas en avoir la jouissance exclusive ? La construction se situe dans un périmètre classé, ne doit-elle pas respecter certaines normes architecturales ?

Merci beaucoup.

Par **Lag0**, le **26/08/2019** à **11:07**

Bonjour,

Il y a contradiction dans votre message :

[quote]

Nous sommes 2 copropriétaires et nous n'avons pas de règlement de copropriété.

[/quote]
Puis

[quote]
Celui-ci a répondu qu'il était au tantième majoritaire et nous minoritaire et qu'il en avait le droit.

[/quote]
Puisque vous parlez de tantièmes, c'est donc qu'il existe bien un règlement de copropriété puisque c'est lui qui fixe les tantièmes !

Sinon, la réponse qui vous a été faite ici est totalement fausse et démontre l'ignorance de cette personne de la loi de 65 sur la copropriété. En effet, celle-ci précise :

[quote]
Article 22

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 211

I. - Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26 ci-dessous.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

[/quote]

Donc dans une copropriété à deux (la plus ingérable au passage), peu importe les tantièmes de chacun, les 2 copropriétaires ont le même nombre de voix.

De plus, dans une copropriété, on ne fait pas ce que l'on veut. Les travaux doivent être votés en assemblée générale...

Qu'en pense votre syndic ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **ANOUK75**, le **26/08/2019** à **11:29**

Merci pour la réponse.

La copropriété ne concerne que la cour qui a un accès sur la rue.

Si j'ai bien compris, mon voisin ne peut prétendre avoir plus de poids dans les décisions même si il se prévaut d'avoir des quote-parts supérieures.

Le fait qu'il n'y ait pas de règlement de copropriété (donc pas de syndic) lui permet-il cette liberté ?

Merci

Par **Lag0**, le **26/08/2019** à **11:41**

Etes-vous sur qu'il s'agit d'une copropriété ? A vous lire, je me demande s'il ne s'agit pas d'une indivision ?

Par **ANOUK75**, le **26/08/2019** à **12:07**

Les documents officiels en ma possession précisent qu'il s'agit bel et bien d'une copropriété.

Par **nihilscio**, le **26/08/2019** à **16:41**

Bonjour,
Vos deux habitations feraient donc partie d'une copropriété dont la cour serait partie commune ainsi que, probablement, l'ensemble du sol.
Il est possible qu'il n'y ait pas de règlement de copropriété mais il doit y avoir au moins un acte de division.
Si copropriété il y a bien, le voisin ne peut rien construire dans la cour sans votre accord quelle que soit sa quote-part de propriété commune.

Par **Lag0**, le **26/08/2019** à **16:52**

[quote]
Il est possible qu'il n'y ait pas de règlement de copropriété mais il doit y avoir au moins un acte de division.

[/quote]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

L'état descriptif de division est soit intégré au règlement de copropriété, soit il en est une annexe. Dans les 2 cas, il ne devrait pas y avoir d'état descriptif de division sans règlement de copropriété.

Précisons que le règlement de copropriété est obligatoire...

Par **nihilscio**, le **26/08/2019** à **19:27**

En principe il devrait y avoir un règlement. Mais il se peut qu'il n'y en ait pas. La loi du 2 juin 1938 prévoyait cette hypothèse. Nous ne savons rien de l'immeuble en question. Il faudrait regarder dans les *documents officiels en ma possession*.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés