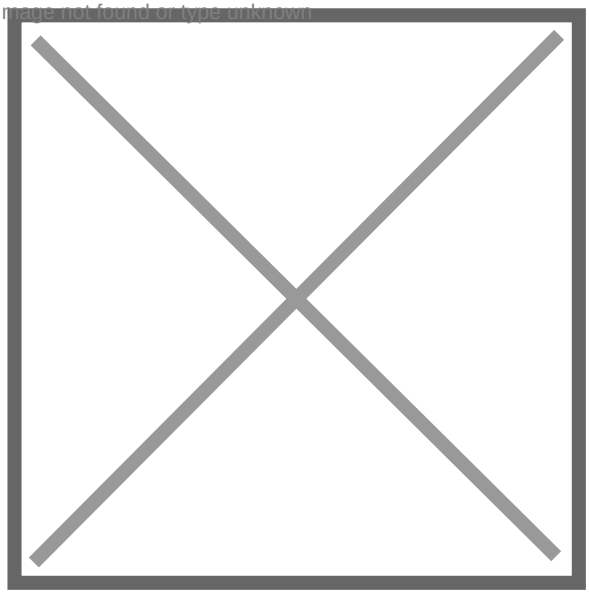
Image not found or type unknown



Demander une autorisation superflue

Par **clall**, le **06/10/2017** à **08:57**

Bonjour,

Je découvre ce jour un jugement de cassation. En sollicitant volontairement l'autorisation de la copropriété, qui n'était pas nécessaire, pour changer d'activité qu'il exerçait dans on lot privatif, un copropriétaire s'est soumis aux autres et a pris le risque d'essuyer un refus.
Les juges de la cour de cassation estiment qu'il est trop tard pour faire valoir qu'en réalité, l'autorisation n'avait pas à être demandée(cass. civ. 3,8.6.3017,N 16-16.566) .

Je rapproche cette décision à mon cas.
En effet, d'après le règlement de copropriété, je suis propriétaire d'un appartement du dernier étage et des combles (actuellement sans ouverture) avec un droit d'y construire une surface habitable.
Depuis 2002, j'ai demandé à multiples reprises, en vain en assemblée générale, l'autorisation de créer des ouvertures dans la toiture pour satisfaire l'habitabilité des combles.
Ayant obtenu en 2015, la non opposition de l'urbanisme à la déclaration préalable, j'ai fait une nouvelle demande d'autorisation à la copropriété. Devant un nouveau refus, j'ai saisi le TGI qui m'a donné raison, mais la copropriété à interjeté appel (en cours).
Au vu de la décision de la cour de cassation ci dessus, à quel moment j'aurais pu faire les travaux dans les combles sans demander l'accord de autres copropriétaires ?

Merci.

cordialement.

Par **amajuris**, le **06/10/2017** à **10:12**

bonjour,
sauf que l'ouverture de fenêtres dans la toiture qui est une partie commune nécessite l'accord de votre A.G..
que votre RC prévoit que vos combles soient aménageables, n'implique pas que vous pouvez vous affranchir de l'autorisation de votre A.G. pour intervenir sur une partie commune.
salutations

Par **clall**, le **06/10/2017** à **13:20**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

C'est pour cela que j'ai persévéré dans mes demandes d'autorisation de la copropriété.

Cependant la qualité d'habitabilité (mon droit de créer une partie habitable) sous entend la possibilité de créer des ouvertures vers l'extérieur (code civil). Donc la copropriété commettait un abus de droit en refusant systématiquement.
Et d'après du jugement de cassation, j'ai vraiment eu le sentiment d'avoir beaucoup perdu du temps.
Votre réponse me console sur mes démarches effectuées.

cordialement

Par **Lag0**, le **06/10/2017** à **13:45**

Bonjour,
Votre cas est différent. En effet, l'accord de l'AG est bien nécessaire pour mener votre projet, contrairement au cas traité par cette jurisprudence.
Simplement, l'AG n'aurait d'autre choix que d'accepter, c'est ce qu'a du rappeler le TGI.

Par **amajuris**, le **06/10/2017** à **13:56**

clall,
quel article du code civil vous permet d'affirmer que la notion d'habitabilité sous-entend l'obligation des ouvertures vers l'extérieur.
à ma connaissance, il n'y a que les chambres qui doivent disposer d'ouvrants vers l'extérieur, la cuisine, w-c, salle de bains n'ont pas à ma connaissance d'obligation de posséder de telles ouvertures.
l'accord de l'A.G. est nécessaire pour toutes interventions sur les parties communes, un refus

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

n'est pas à priori un abus de droit.
seul un tribunal saisi pourra décider s'il s'agit d'un abus de droit ou non.

Par **nihilscio**, le **06/10/2017** à **13:58**

Bonjour,

L'assemblée ne peut vous refuser de pratiquer des ouvertures mais elle peut y mettre des conditions. Ce peut être notamment de soumettre les travaux au contrôle d'un homme de l'art désigné par l'assemblée. Vous ne pouvez intervenir comme bon vous semble sur les parties communes.

Par **clall**, le **06/10/2017** à **14:37**

Lag0: le TGI a bien confirmé mon droit d'aménager les combles conformément à la déclaration préalable. Non satisfait de cette décision, les copropriétaires ont fait appel !

Amajtjuris,
l'art R111-10 du CC est ainsi rédigé:
Article R*111-10
Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur.

Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroitre l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur.

Ces volumes doivent, en ce cas :

a) Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;

b) Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;

c) Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;

d) Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60 p. 100 dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80 p. 100 dans le cas des habitations individuelles ;

e) Ne pas constituer une cour couverte.

nihilscio: dans toutes mes demandes d'autorisation en AG, je précisais que les travaux des combles s'effectueraient sous le contrôle d'un architecte.Malgré cela j'ai toujours essuyé leurs refus.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Vos réponses me rassurent, dans mon cas, je devais bien demander leur autorisation et le cas échéant saisir le
tribunal.

cordialement

Par **nihilscio**, le **06/10/2017** à **14:49**

La cour d'appel va probablement confirmer le jugement de première instance. Il serait cependant intéressant de connaître le motif invoqué par le syndicat parce qu'il y a peut-être un obstacle qu'on ne peut soupçonner et dont vous ne dites rien. Peut-être aussi le syndicat s'obstine-t-il sans raison. Cela arrive. A voir.

Par **clall**, le **06/10/2017** à **18:58**

En réponse à votre demande, je vais essayer de résumer les arguments principaux.

c'est le dossier architecte qui a servi à la déclaration préalable qui a été remis aux copropriétaires lors de l'avis de convocation en AG 2015. Je précisais aussi que l'accès aux combles se ferai par un escalier (à ma charge) dans la cage en prolongement de l'escalier existant (qui m'appartient et est privatif à partir du palier précédent, je suis seul au dernier étage). Refus en AG de ma demande d'aménager les combles sans explication.

Après ma saisine du tribunal, leurs arguments principaux:
-ne pas avoir eu suffisamment d'éléments pour donner éventuellement un avis favorable à ma demande (notamment pas d'information sur l'aménagement intérieur).
- l'échelle repliable, escamotable actuelle (article du commerce que j'avais fait posé pour accéder aux combles à la place d'une échelle d'origine) est jugée suffisante, l'escalier projeté est superflu
- ils insistent sur la réserve qui existe dans le règlement de copropriété (RC) et que je subis: "le propriétaire de l'appartement devra laisser le libre accès à toute personne pour accéder à la partie supérieure du bâtiment pour entretien, vérifications et travaux divers". Ils prétendent que mon projet pourrait rendre cette réserve inopérante.

Bien que je ne sois pas obligé, mon avocat fournit un projet de l'intérieur: (sur une surface habitable de 50 m2 autorisée par le RC) :une pièce de vie (salle à manger et salon), une kitchenette, une chambre, une salle d'eau-WC, porte d'entrée, chauffage, isolation suivant norme actuelle.

Leur réaction: en ne communiquant pas lors de l'AG le projet d'aménagement, mon intention "malhonnête" était bien de leur cacher un projet pharaonique (sic) et la porte d'entrée compromet l'application de la réserve citée ci dessus.

Décision du TGI (janvier 2017): Par jugement... m'autorise:
- à réaliser ou faire réaliser les travaux proposés à l'AG des copropriétaires ayant fait l'objet d'un déclaration préalable.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

-à réaliser les travaux tendant à la pose d'un escalier entre les lots n°4 et 5 (appartement et combles)
- à utiliser les parties communes de façon à permettre la circulation des entreprises que j'aurai mandaté pour la réalisation des travaux et dans le respect des droits des autres copropriétaires.
Insatisfaits du jugement, ils ont interjeté appel. Procédure en cours.

J'espère vous avoir présenté de façon assez claire (bien que succincte) la situation.

cordialement

Par **nihilscio**, le **07/10/2017** à **11:23**

Si le seul motif sérieux est la présence de la porte qui ferait obstacle à la circulation des entreprises qui viendraient pour l'entretien des parties communes, vous avez de bonnes chances de voir le premier jugement confirmé : une porte est censée pouvoir s'ouvrir et l'on ne peut présumer que l'occupant du logement refusera l'accès qu'il est tenu de donner.

Par ailleurs un tel accès ne sera nécessaire qu'exceptionnellement. Ce n'est pas tous les jours qu'il est besoin d'intervenir sur la toiture et, quand on le fait, c'est plus souvent par dessus que par dessous.

Par **clall**, le **07/10/2017** à **18:38**

Nihilscio, je suis d'accord avec vous, mais les copropriétaires tiennent à appliquer à la lettre la réserve en question."le propriétaire de l'appartement devra laisser le libre accès à toute personne pour accéder à la partie supérieure du bâtiment pour entretien, vérifications et travaux divers".
Par conséquent la porte des combles représente un obstacle qui les empêcherait d'y entrer comme bon leur semble selon ce qu'ils considèrent comme leur "droit" conféré par les termes "toute personne " et "libre accès" !

je regrette de n'avoir pas réagi sur les termes de cette réserve à la lecture de l'avant projet de règlement de copropriété (en 2001). D'autant que, plus loin dans le RC, existe un paragraphe "travaux entraînant accès aux parties privatives où il est précisé: les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Par **nihilscio**, le **07/10/2017** à **19:21**

Ce n'est pas exactement comme bon leur semble, mais pour les besoins de l'entretien des parties communes et il est entendu que vous ou l'occupant du logement satisferont à l'obligation de donner si besoin est. Le TGI a jugé que votre projet était compatible avec cette

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

sujétion et que le refus de l'assemblée générale était donc abusif. Vous pouvez garder l'espoir que la cour d'appel confirmera ce premier jugement.

Par **clall**, le **08/10/2017** à **13:53**

Merci sincèrement à Nihilscio et tous les autres d' avoir répondu avec autant de clarté à toutes mes préoccupations. J'attends de façon plus sereine la décision de la Cour d'appel et je ne manquerai pas de vous informer dès que j'en aurai connaissance.

Bonne journée à tous

cordialement

Clall

Par **inocencia**, le **09/10/2017** à **11:55**

Bonjour,

Je compatis.
Cependant, existe-t-il un autre accès aux combles restants autres que les vôtres qui permettrait également d'accéder au toit, partie commune ?
Si tel était le cas, leur argument ne serait pas très sérieux.

Par **clall**, le **09/10/2017** à **14:29**

Bonjour,
utiliser la cage d'escalier représente la solution la plus logique. Sinon il y a la pose d'un escalier dans mon appartement du dessous avec beaucoup plus de difficultés: création d'une trémie , découpes de chevrons et bastaings (du plancher des combles), modification des liaisons électriques et plomberie... Et pour satisfaire la réserve en question, dérangement supplémentaire dans l'appartement pour l'accès aux combles!

J'ajoute que j'ai un constat d'expert immobilier concluant que la pose de l'escalier d'accès aux combles, dans la cage d'escalier, ne pose aucun problème technique et qu'il n'y aucun risque de fissuration sur les parties communes.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés