



Local non-aménageable -> Unanimité pour modification

Par **Aston_One**, le 11/08/2015 à 10:09

Bonjour à tous,

Je suis actuellement en copropriété dans un immeuble.

Un copropriétaire envisage de faire poser des VELUX et tuyaux de cheminée sur la toiture d'un local non aménageable, dont il est propriétaire (partie privée, combles non aménageables). Ces éléments seraient directement visibles de ma propriété, et d'autres locataires.

Il a donc convoqué les copropriétaires pour une AG Extraordinaire, dont le vote est soumis pour ces travaux à l'Article 25 (Majorité Absolue).

Je m'étonne de ce niveau de vote, je pensais que cela relèverait plus de l'unanimité, s'agissant de local non aménageable et donc non initialement prévu à cet effet.

A quel vote doit être soumis une telle autorisation, et quels sont les moyens de s'y opposer ?

Merci par avance pour votre aide.

PS: Mon notaire lors de l'acquisition de mon bien il y a 10 ans m'avait pourtant rassuré sur ce point, m'indiquant que s'agissant de "local non aménageable", je ne pouvais être inquiété dans le futur.

Par **moisse**, le **11/08/2015** à **10:22**

Bonjour,
Pour moi c'est bien à la majorité de l'article 25 (alinéa b) que la décision doit être prise, l'unanimité concernant des actes de mise à disposition (des parties communes).

Par **Aston_One**, le **11/08/2015** à **11:00**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

L'aménagement d'un local privé défini comme "non aménageable" en toutes lettres dans le Règlement de copropriété est donc simplement soumis à l'Article 25 ?

L'unanimité concerne pourtant bien un changement d'affectation qui est interdit par le règlement de copropriété (on aménage une toiture avec VELUX et tuyaux de cheminée dans un local non aménageable)?

Merci

Par **moisse**, le **11/08/2015** à **11:09**

C'est bien pour cela que la question est soumise à vote. (et bien déclaration de travaux).

Par **Aston_One**, le **11/08/2015** à **11:14**

Que la question soit soumise à vote est effectivement logique mais à quel vote ? Article 25 ou l'Unanimité ?

Cela à son importance quand à l'obtention ou non de l'accord.

Par **talcoat**, le **11/08/2015** à **15:57**

Bonjour,

Il faudrait connaître la dénomination exacte qui est faite des combles dans l'état descriptif de division.

Est ce vraiment une partie privative ou plutôt des parties communes accessibles par le seul copropriétaire?

Cordialement

Par **Aston_One**, le **11/08/2015** à **16:15**

Bonjour,

Il s'agit visiblement d'une partie privative, désignée comme "local non aménageable" et comptabilisée pour 1 tantième seulement dans le règlement de co-propriété.

Par **talcoat**, le **11/08/2015** à **19:17**

Bonjour,

Si les combles sont à usage exclusif du lot, il s'agit bien de partie privative.

Cependant étant qualifiée de non aménageables, les travaux seront non seulement soumis au vote de l'AG des copropriétaires (modification de l'aspect extérieur de l'immeuble) art.25, mais devraient voir l'augmentation des tantièmes (paiement des charges) puisque les combles sont apparemment rendus accessibles.

Cordialement

Par **Aston_One**, le **12/08/2015** à **10:13**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour. Je pensais que s'agissant de modifications d'affectation d'un lot privatif (non aménageables / combles -> aménagés), le changement d'affectation étant par ailleurs interdit par le règlement de copropriété (précisé "local non aménageable dans le RC), cela nécessitait l'unanimité des copropriétaires. N'est-ce donc pas le cas ?

De plus les aménagements envisagés (tuyaux de cheminée, VELUX) vont me porter directement préjudice (visuel, olfactif et sonore) car ma terrasse donne directement sur ce toit.

N'y a t-il aucun recours à cela ?

Merci

Par **moisse**, le **12/08/2015** à **11:19**

Le pétitionnaire devra déposer une DP en cas de vote positif.

Vous pourrez vous opposer aux travaux à ce moment.

Mais vous pouvez aussi exposer votre point de vue avant le vote.

Par **talcoat**, le **13/08/2015** à **19:03**

Bonjour,

Il y a changement d'affectation au regard du statut de la copropriété lorsqu'il y a "perte substantielle" de cette affectation, ce qui exclut le cas où il y a un simple changement d'activité dans le cadre d'une affectation catégorielle donnée aux parties privatives: il a alors seulement changement d'usage.

Cordialement

Par **Aston_One**, le **02/09/2015** à **11:00**

Bonjour,

C'est effectivement je pense exactement cela pour le "changement d'usage".

Mais dans ce cas, à quelle majorité (ou unanimité ?) doit se voter ce "changement d'usage" ?

On passe d'un local non aménageable (valorisé à 1 tantième dans le RC) à un local aménageable.

Merci pour cette précision.

Par **talcoat**, le **02/09/2015** à **18:53**

Bonjour,

Pas de vote, même s'il y avait changement de destination (cela n'est pas le cas puisque le local reste de l'habitation) il ne peut y avoir d'opposition des copropriétaires à l'usage fait des parties privatives: **sauf si le nouvel usage porte atteinte à la destination de l'immeuble ou peut nuire à l'intérêt d'un ou des copropriétaires.**

Reste à valider l'aspect travaux qui touchent à la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble.

Cordialement

Par **Aston_One**, le **02/09/2015** à **23:24**

Bonjour,

"sauf si le nouvel usage ... peut nuire à l'intérêt d'un ou des copropriétaires."

C'est justement le cas, ces ouvertures et cheminées donnent directement sur ma terrasse de toit, et sur les fenêtre environnante des autres copropriétaires.

Qu'en est-il alors en terme d'autorisation(s) préalable(s) à demander ?

Merci par avance

Par **talcoat**, le **03/09/2015** à **11:34**

Bonjour,

Sauf qu'il n'y a pas de changement de destination puisque cela reste de l'habitation (il n'est d'ailleurs pas possible d'exiger le maintien de l'usage unique d'un lot tel qu'il figure dans l'EDD. d'origine).

Donc, une nouvelle fois : **pas d'autorisation préalable** en dehors de celle nécessaire à la pose d'ouvertures de toit.

Il reste toutefois à faire valoir éventuellement l'inconvénient anormal de voisinage en attaquant la décision de l'AG autorisant les travaux demandés, mais pas sur le fondement du changement de destination.

Cordialement

Par **Aston_One**, le **03/09/2015** à **14:17**

Bonjour,

Je vous remercie pour ces précisions.

Donc un "local non-aménageable" dans un RDC peut librement être transformé en "Local aménageable" par son propriétaire? Il en résulte pourtant des modifications aux parties (sous plancher) et également des tantièmes ?

Par **talcoat**, le **03/09/2015** à **18:33**

Bonjour,

Dans l'exemple des combles, il s'agit de l'affectation de locaux annexes au lot principal.

Pour le "local non aménageable" le terme est ambigü et sans signification juridique précise.

Cordialement