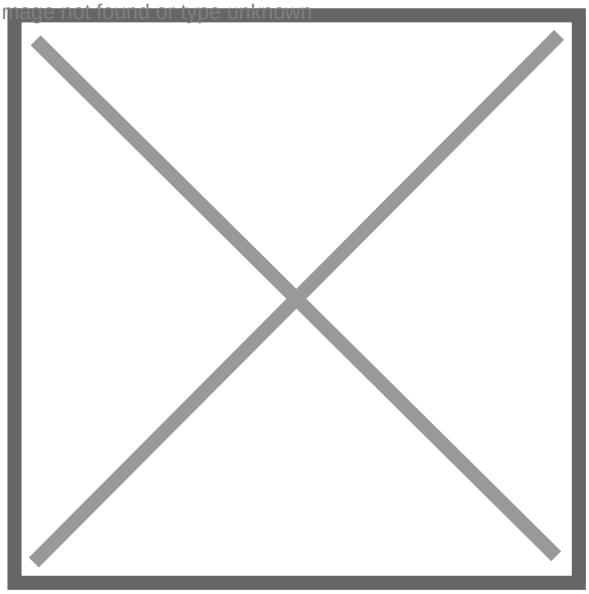
Image not found or type unknown



Travaux dans les combles

Par **clall**, le **21/01/2025** à **05:12**

Bonjour,

Dans une petite résidence, je possède un appartement au 2ème et (dernier étage) surmonté de combles qui correspondent à un lot m'appartenant. Ils ne comportenet aucune ouverure sur l'extérieur
Pour ce lot, dans l'Etat descriptif de divisison, il est précisé "que j'ai un droit à construirre une partie habitable de 50 m2".

Pour les rendre habitables, je dois créer des ouvetures (Vélux). Comme il y a modification de l'aspect extérieur, avec la déclaration préalable déposée au service de l'urbanisme de la commune, j'ai obtenu un arrêté de non opposition à ce projet.

Lors de la prochaine assemblée générale de copropriété, j'ai l'intention d'informer les copropriétaires de mon projet d'aménager les combles en vertu de mon droit inscrit dans l'EDD et la non opposition de la Mairie.

Je tiens à éviter de présenter sous forme d'une résolution pour éventuellement obtenir leur accord.

Est ce que cette façon d'agir respecte le droit ?

Merci par avance

Cordialement

Par **yapasdequoi**, le **21/01/2025** à **23:16**

Bonjour,

Vous devez obtenir une autorisation de l'AG à la majorité de l'article 25 pour installer ces velux.

Le RDC vous donne droit d'aménager, mais pas de modifier la toiture qui est une partie commune.

Par **clall**, le **22/01/2025** à **07:45**

Merci pour votre réponse. C'est bien ce que je pensais.

Mais je n'ai pas eu l'accord de la copropriété suite à un permis de construire accepté ainsi que deux déclarations préalables successives.

Ca commence a me coûter cher en procédures judiciaires et en temps perdu !

En approfondissant un peu la question: le droit de construire une partie habitable sous entend au minimum une ouverture dans le toit. Le projet EDD ayant été signé et donc accepté par tous les copropriétaires, par conséquent le refus de leur accord est un abus de droit et un non respect de RDC de leur part !

Si je passe outre leur accord et j'entreprends les travaux, je prends le risque d'être attaqué sur le terrain judiciaire ?

Par **yapasdequoi**, le **22/01/2025** à **09:17**

[quote]
le droit de construire une partie habitable sous entend au minimum une ouverture dans le toit

[/quote]
D'où tirez-vous cette information ? c'est écrit dans le RDC ? Avez-vous consulté un avocat ?

En passant outre un refus explicite, vous prenez un risque non négligeable. Surtout que ce refus dénote une certaine animosité à votre égard. D'autre part vous risquez non seulement de devoir remettre en état la toiture, mais aussi des dommages et intérêts et l'article 700. En résumé passer outre peut vous couter encore plus cher que vous ne pensez.

Un vote en AG ne vous coute rien (à part le prix de la lettre recommandée) et c'est une précaution indispensable. Le permis de construire est une autorisation de l'urbanisme, mais pas de la copropriété.

Bonne chance pour la suite

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **clall**, le **22/01/2025** à **10:16**

Ci dessous quelques articles qui associent l'habitabilité et les ouvertures vers l'extérieur.

Partie législative art.L111-1 cch, alinéa 8 et 12

Art L155-1 cch Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aux extensions de bâtiments à usage d'habitation mentionnées à l'article L. 111-1.

Les bâtiments d'habitation sont conçus et construits de sorte que les pièces principales des logements permettent aux occupants de bénéficier d'un apport de lumière naturelle, d'une vue sur l'extérieur, d'un contact avec l'extérieur et d'un renouvellement d'air ponctuel permettant de traiter les pollutions de l'air intérieur occasionnelles et de contribuer à traiter l'inconfort thermique ponctuel.

Art R155-1 cch : Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
b) Être conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 153-1.

R153-1 cch : Afin de respecter l'objectif général de renouvellement d'air fixé à l'article L. 153-2 , un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de l'industrie précise les solutions de référence à mettre en œuvre dans les bâtiment

L 153-2 cch : Les bâtiments bénéficient, dans des conditions normales d'occupation et d'usage et, le cas échéant, compte tenu de l'environnement dans lequel ils se situent, d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations de sorte que la pollution de l'air intérieur du local ne mette pas en danger la santé et la sécurité des personnes et que puissent être évitées, sauf de façon passagère, les condensations.

Par **yapasdequoi**, le **22/01/2025** à **10:53**

Commencez par convaincre les autres copropriétaires.

Mais vu l'ambiance dans votre copropriété, méfiez vous si vous passez outre le vote de l'AG.

Si l'AG vote contre votre projet, vous pourrez saisir le tribunal pour "abus de majorité" et vous montrerez au juge (ou plutôt à votre avocat) tous ces articles fort intéressants.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés