



Acces a la jouissance exclusive

Par **Kameleon27**, le **02/04/2024 à 20:25**

Bonjour, je possède un appartement au rez de chaussée, avec une terrasse en jouissance exclusive derrière deux fenêtres, j'ai demandé un accès direct sur celle ci en transformant les fenêtres existante en porte fenêtre , la copropriété a refusé , est t'il possible de faire un recours pour avoir cette autorisation d'ouverture.

Par **youris**, le **02/04/2024 à 20:47**

bonjour,

vous pouvez contester ce refus devant le tribunal judiciaire suivant le délai de 2 mois après réception du PV de votre A.G., avocat nécessaire pour cette procédure.

il vous faudra peut-être une autorisation d'urbanisme.

salutations

Par **Pierrepauljean**, le **02/04/2024 à 20:57**

bonjour

votre dossier était il complet avec un descriptif précis, un plan actuel, un plan futur.....?

Par **Visiteur**, le **02/04/2024 à 21:16**

Bonjour,

La contestation est prévue à l'article 42 de la loi 65-557

[quote]

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de

déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un **délai de deux mois** à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes.

[/quote]

L'avocat est obligatoire pour cette procédure.

Par **Visiteur**, le **02/04/2024** à **21:17**

Comment accédez vous à cette terrasse actuellement ?

Par **Kameleon27**, le **02/04/2024** à **22:37**

Bonsoir, par les partie communes

Par **Kameleon27**, le **02/04/2024** à **22:40**

« bonjour

votre dossier était il complet avec un descriptif précis, un plan actuel, un plan futur.....?«

Oui dossier complet, dossier fait par un architecte

Par **Visiteur**, le **02/04/2024** à **22:48**

Et avez-vous **voté "pour"** ?

Par **Kameleon27**, le **02/04/2024** à **23:36**

Oui

Par **Visiteur**, le **03/04/2024** à **00:00**

Si vous êtes bien dans le délai de 2 mois, consultez rapidement un avocat.

Par **Pierrepauljean**, le **03/04/2024** à **08:00**

étiez vous présent à l'AG ?

Quelles sont les remarques des autres copropriétaires présents ?

Par **beatles**, le **03/04/2024** à **09:52**

Bonjour,

Je ne pense pas que de conseiller de contester devant les tribunaux soit la bonne solution.

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

...

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

...

[/quote]

Article 43 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.[/quote]

L'AG a absolument le droit de ne pas accorder une autorisation de travaux affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble ; cette clause (décision) n'est pas « réputée non écrite », elle est parfaitement légale.

Il n'y a pas violation du premier alinéa de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.[/quote]
Nonobstant que cela affecterait la structure de l'immeuble, il serait difficile de prouver que le fait de devoir passer par les parties communes générales pour accéder à la terrasse ne permettrait pas de jouir librement de cette dernière ; ainsi que de prouver qu'il y aurait un

abus de majorité.

Si cette configuration a été voulue c'est qu'il y a une bonne raison.

Certes, théoriquement l'on peut contester... même si l'on a tort.

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **03/04/2024 à 11:03**

Bonjour et bienvenue sur LegaVox

Contester devant un tribunal sera grandement chronophage, alors qu'une tentative de conciliation est peut-être envisageable. La conciliation est une procédure amiable qui permet de trouver un accord entre les parties sans passer par un jugement.

Ce serait l'occasion peut-être, de revoir la présentation de votre dossier (aspect extérieur) et les arguments pratiques en votre faveur vis à vis de l'accès à cette terrasse.

Par **Chaber**, le **03/04/2024 à 11:08**

bonjour

les fenêtres sont des biens privatifs que vous pouvez changer par de l'identique; tant que vous n touchez pas au gros oeuvre et à l'esthétique de la facade.

Toute autre modification doit avoir l'agrément de l'AG

Par **beatles**, le **03/04/2024 à 11:38**

Certes, mais....

Une conciliation avec qui ?

S'il peut y avoir « conciliation » elle ne peut et n'a pu se faire que lors d'une assemblée générale.

En plus d'être chronophage une contestation devant le tribunal serait vouée à l'échec.

L'immeuble bâti (le bâtiment) est une propriété indivise entre tous les copropriétaires.

Article 544 du Code civil :

[quote]La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue,

pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.[/quote]
Comment prouver qu'il aurait été fait un usage (décision du syndicat) prohibé de la loi du 10 juillet 1965 en refusant des travaux affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble.

Par **Visiteur**, le **03/04/2024 à 11:47**

Le lecteur appréciera les arguments constructifs énumérés par les uns et les autres. La polémique n'intéresse personne.

Par **Marck.ESP**, le **03/04/2024 à 13:36**

Tout à fait, nous ne cessons de le répéter...

En résumé, vous pouvez essayer de présenter à nouveau votre demande lors de la prochaine assemblée générale, en fournissant plus de détails ou en répondant aux préoccupations soulevées lors du premier vote.

Si le conflit persiste, vous pouvez envisager une médiation. Un médiateur impartial peut aider à faciliter la communication et à trouver un compromis.

En dernier recours, vous pouvez envisager une action en justice. Cependant, cela peut être coûteux et prendre du temps. Il est recommandé de consulter un avocat pour évaluer vos options.