



AMENAGEMENT SUR PARTIES COMMUNES NON AUTORISES

Par **Ilets**, le **02/08/2025** à **13:52**

Bonjour,

Je suis copropriétaire et j'ai effectué des travaux sur une partie commune attenante à mon lot sans demande préalable auprès de l'assemblée.

Il m'a été demandé par courrier recommandé de remettre en état les lieux. J'ai envoyé un recommandé où je demande la régularisation de ces travaux lors de la prochaine assemblée.

Le syndic m'a renvoyé un courrier de mise en demeure en indiquant que le conseil syndical me demande de remettre en état avant la prochaine assemblée.

Est-ce qu'ils peuvent me demander de remettre en état par simple mise en demeure ?

Est ce que je peux laisser en état les travaux réalisés en attendant la prochaine assemblée.

Pour précision, il s'agit de marches créés par aménagement du terrain sans structure maçonnées, juste la pose de contremarches maintenues par des piquets enfoncés dans la terre.

Le règlement de copropriété stipule que l'accès au niveau R-1 dispose d'un accès par la terrasse. Le terrain est en forte pente et nous avons réalisé cet aménagement pour faciliter l'accès.

En vous remerciant de votre retour

Bien cordialement

Muriel

Par **youris**, le **02/08/2025** à **14:27**

bonjour,

le syndic n'est pas obligé d'attendre la prochaine A.G. qui pourrait également rejeter votre demande. Le syndic peut vous envoyer une mise en demeure exigeant la remise en état de

la partie initiale de cette partie commune.

par contre, vous pouvez demander la convocation à vos frais d'une A.G. avec comme ordre du jour l'autorisation de votre projet de travaux.

salutations

Par **Pierrepauljean**, le **02/08/2025 à 16:04**

bonjour

le conseil syndical n'a aucun pouvoir pour exiger quoi que ce soit

le syndic ne peut pas engager de procédure sans une autorisation de l'AG

cet aménagement présente t il un danger pour les autres copropriétaires?

est il situé uniquement sur votre lot?

Par **youris**, le **02/08/2025 à 16:50**

une mise en demeure avant d'engager une procédure est toujours souhaitable, voir obligatoire.

Par **Ilets**, le **03/08/2025 à 13:39**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses. Cependant elles sont contradictoires.

Je joins le courrier que j'ai reçu du Syndic, qui indique que le conseil syndical me demande de remettre en état cet espace extérieur.

Je précise que je fais également partie du conseil syndical et que je n'ai pas été consulté pour cette discussion.

Pour répondre aux questions :

Il s'agit d'un espace extérieur commun qui est attenant à mon lot mais ne fait pas partie de mon lot.

Cet aménagement n'est pas un danger pour les autres copropriétaires, ce n'est pas un lieu de passage. Il s'agit d'un espace vert en bout de terrain qui n'est d'ailleurs jamais ou rarement entretenu par la société d'espace verts. La pente est abrupte pour accéder à mon niveau R-1

qui est censé disposer d'un accès par la terrasse.

Courrier du Syndic :

Monsieur et Madame,

Nous revenons vers vous suite à nos courriers des 8 avril et 16 juin derniers, concernant les travaux d'aménagement que vous avez réalisés dans les espaces communs de la copropriété, notamment la réalisation d'un escalier dans les espaces verts, sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Nous rappelons que toute intervention dans les parties communes est strictement encadrée : l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 stipule que les parties communes sont indivisibles et ne peuvent faire l'objet d'aucune appropriation ou transformation sans décision préalable de l'assemblée générale.

Dans votre courrier du 01/07/2025, vous demandez la régularisation lors de la prochaine assemblée générale, de cet aménagement effectué par vos soins. Le conseil syndical prend en compte votre demande et vous prie, dans l'attente de la décision d'assemblée générale, de procéder à la remise en état des espaces extérieurs.

En conséquence, nous vous mettons en demeure de rétablir les lieux dans leur état initial sous un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente, à défaut nous mandaterons une entreprise afin d'effectuer les travaux de remise en état à vos frais exclusifs et sans autre rappel de notre part.

Dans l'attente,

Nous vous prions de croire, Monsieur et Madame, à l'assurance de nos sincères salutations.

Est ce que je suis obligée de remettre en état sur simple mise en demeure ou ils doivent engager une procédure qui doit être votée en AG, étant donné que j'ai demandé la régularisation par LRAR lors de la prochaine assemblée.

En vous remerciant de vos retours

Bien cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **03/08/2025 à 13:45**

bonjour

le conseil syndical n'a aucun pouvoir de décision

le syndic vous a adressé un courrier conformément aux règles en vigueur

mais il ne peut en aucun cas faire procéder de sa propre initiative sans décision d'AG ou d'une juridiction compétente aux travaux de remise en état

Par **miyako**, le **03/08/2025 à 18:22**

Bonjour,

Le syndic peut faire constater par huissier de justice et demander un référé d'urgence ,
uniquement si les travaux représentent un danger imminent.

.Si non ,il devra attendre la prochaine AG .

Cordialement