Image not found or type unknown

Un commerce demande une issue de secours dans l'entrée de l'immeuble

Par **ipanemaboy**, le **28/01/2021** à **22:25**

Bonjour,

Nous sommes une petite copropriété de 11 appartements + un local commercial au rez-de-chaussé.

Le commerce souhaite créer une issue de secours de son magasin vers l'entrée privative de l'immeuble. (mur porteur - il n'y a jamais eu de porte jusqu'à présent).

Le commerce demande un accord en AGE et précise :

"n'étant pas une servitude de passage régulier, la SCI est dégagée de tout entretien futur et ne lui pourrait dans ces conditions lui être attribué des tantièmes pour le sas".

Ma question :

- est ce légal

- le commerce ne doit-il pas se voir attribuer des tantièmes ?

- est-il nécessaire / obligatoire de revoir le règlement de copropriété ?

Merci d'avance pour votre contribution.

Par **youris**, le **29/01/2021** à **11:52**

Bonjour,

avis personnel, votre assemblée générale peut tout à fait refuser le percement du porte dans un mur partie commune.

les frais générés par cette assemblée générale en dehors de l'assemblée générale annuelle sont à la charge du demandeur.

vous devez exiger que le copropriétaire présente un projet agréé par un architecte.

une servitude de droit de passage peut exister pour un usage réduit voir exceptionnel.

qu'en pense votre syndic ?

salutations

Par **ipanemaboy**, le **02/02/2021** à **15:08**

Bonjour,

Nous vous remercions pour votre réponse intéressante.

En fait, nous sommes notre propre syndic avec l'aide d'une plate-forme. Nous nous entendons tous bien et la proposition devrait être rejetée.

Dans le cas présent, la servitude de droit de passage serait exceptionnelle. (issue de secours). Et le projet sera présenté via un architecte vraisemblablement.

La législation demeure floue sur certains points et même notre assistance juridique de la plate-forme ne donne pas des réponses précises sur certains points.

Les derniers points à soulever sont :

- Quelle majorité pour le vote d'une telle résolution ?. (majorité absolue, majorité des 2/3). Cela dépend de l'utilité de la servitude..

- Dans la mesure où les travaux vont concerner une entrée d'immeuble privée ; que le magasin n'a pas de tantième dans cette partie. Est-on obligé de rédiger un nouveau règlement de copropriété ?

Et s'il n'y a pas rédaction d'un nouveau RC, le magasin qui n'a pas de tantième pour l'entrée privée, a-t-il le droit de voter ou non cette résolution spécifique ?

Si un contributeur connait la réponse, qu'il n'hésite à nous aider.

Merci d'avance à tous,

Par **beatles**, le **02/02/2021** à **18:42**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonsoir,

Vous avez la réponse dans ce lien !

Que vous pouvez compléter par certains articles de la loi du 10 juillet 1965...

Article 24 :

[quote]
I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

[/quote]
Article 41-11 :

[quote]
En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

[/quote]
Cdt.

Par **beatles**, le **03/02/2021** à **10:23**

Reprise assez fidèle (mot pour mot) du contenu du lien donné, en particulier sur l'article 25b et de possibles restrictions.

En revanche pas de remarque sur le fait que le l'on a à faire à une étude du 10 novembre 2016 concernant un jugement en appel, à la date du 9 novembre 2016, faisant suite à un premier jugement, lui-même objet d'une assignation qui doit être antérieure à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, qui a modifié, par son article 59, l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

(24.II.a et 24.II.b reproduits après la citation du lien).

L'ouverture d'une issue de secours correspond bien à des travaux nécessaires à la sécurité physique des occupants, que sont les clients et le personnel d'un local commercial, rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives et règlementaires ; alors que l'article 24 antérieur était rédigé comme suit :

[quote]
Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

[/quote]
Il me semblait que l'antériorité, évidente, des faits méritait ce rappel de l'évolution de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **beatles**, le **03/02/2021** à **16:36**

Arrêtez votre paranoïa de l'attaque permanente pour toute remarque qui ne va pas dans votre sens !

Je constate que, si vous reprenez par une habile tournure le contenu du lien, vous n'avez pas saisi le pourquoi de la référence à la nouvelle version de l'article 24.

En fait d'un lien parfaitement compatible avec l'objet de la question, très explicite et concis grâce à un exemple, et une remarque qui s'impose à cause de l'antériorité des faits, vous en faites un développement délayé dans lequel l'on risque de s'égarer.

Je répète : je ne fais que constater en fonction du sens que j'ai voulu donner à mon intervention initiale.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés