



Construction sur des parties communes à usage privatif

Par **LAVA**, le **04/06/2019** à **00:21**

Notre copropriété horizontale n'a pas de syndic. Nous sommes dans une zone de non droit ou tout un chacun fait ce que bon lui semble sur les parties communes, quand elles ne sont pas annexées purement et simplement en toute impunité.

Comment faire nommer un administrateur provisoire, quel en est le coût pour le copropriétaire

Un nouvel acquéreur de lot sans titre de propriété peut-il faire effectuer des travaux

sur des parties communes à usage privatif sans autorisation des tiers qui auront à subir des nuisances, et verront la valeur de leur lot diminuer de façon conséquente (privation de vue et de soleil)

modifier l'aspect extérieur de l'immeuble, se passer de demande de travaux préalable ou de permis de construire ?

Quel recours pour les tiers;

Par **beatles**, le **04/06/2019** à **08:39**

Bonjour,

Le problème de la copropriété horizontale a été évoqué à maintes reprises dans plusieurs sujets du forum.

Il faut d'abord savoir si votre soi-disant copropriété horizontale ne serait pas plutôt un montage STEMMER illégal qui n'est pas une copropriété.

Une réponse précise pour connaître votre situation serait trop longue, donc je vous dirige vers ce blog qui pourra, je l'espère, apporter une solution à votre cas (<http://tuer-copropriete-horizontale.blog4ever.com/>).

Si la raison ne l'emporte pas, la loi n° 65-557 vous donnera la marche à suivre pour faire nommer un onéreux et ruineux administrateur judiciaire dont il sera très difficile de se séparer (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>)

).

Cdt.

Par **santaklaus**, le **04/06/2019 à 08:40**

Bonjour,

Voir l'article 47 du décret de 1967ci dessous pour désigner un administrateur provisoire

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423>

ET Voir l'article 18 alinéa 5 de la loi de 1965

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

Quant au coût de la procédure, l'avocat étant obligatoire devant le Tribunal de grande Instance, il convient de vous rapprocher auprès de ce dernier.

Quant aux travaux de ce nouvel acquéreur, modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble, ils nécessitent, bien sûr, l'accord de l'assemblée des copropriétaires. Votre recours est de saisir le tribunal en référé (en urgence) pour arrêter ces travaux et/ou de demander à l'administrateur désigné de faire le nécessaire.

SK

Par **beatles**, le **04/06/2019 à 19:24**

Si l'on se réfère à la loi 65-557 et son décret 67-223, ce dernier (article 2) renvoie aux articles 71-1 à 71-13 du décret 55-1350.

L'EDD, dans le cas d'une dite copropriété horizontale, identifie obligatoirement un terrain puisque un lot est une fraction d'immeuble et une maison individuelle ne peut pas être une fraction ; à cette fraction s'ajoute une quote-part des parties communes qui sont des fractions de terrain.

Donc dans une copropriété horizontale l'on a des parties de terrain réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et des parties de terrain réservées à l'usage de tous les copropriétaires.

Les parties communes d'une copropriété sont en indivision forcée ; donc des parties de terrain en indivision forcée sont des biens indivis, qui ne pouvant pas être partagés, sont nécessaires et indispensables à l'usage d'autres biens appartenant à des propriétaires différents.

Un lot de copropriété étant obligatoirement composé d'une partie privative et d'une quote-part

des parties communes, les parties de terrain réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire sont des parties privatives propriété exclusive de ces derniers.

Ce qui précède ne fait que se baser sur une jurisprudence constante du Conseil d'Etat.

Donc attention à des faux lots qui seraient composés d'une partie commune à jouissance privative avec une quote-part des parties communes... lesquelles ?