



droit minoritaire d'un co-propriétaire

Par **jeanjeanjc**, le **24/05/2012** à **10:32**

Bonjour,

Je suis minoritaire dans une copropriété de 3 appartements dont deux appartiennent à la mère et la fille qui dispose d'une procuration de la mère et qui est syndic bénévole.

J'ai sollicité lors d'une assemblée générale, l'autorisation de remplacer mes fenêtres installées depuis 25 ans à l'identique. Le problème est que celles-ci étaient équipées d'une seule vitre alors que les deux autres appartements sont équipés de fenêtres à petits carreaux. L'autorisation m'a été donnée à condition de remplacer les fenêtres par des fenêtres à petits carreaux. Je suis passé outre et fait le changement par des fenêtres à une seule vitre.

J'ai deux questions:

1er - est-ce que j'étais obligé de demander l'autorisation pour un changement à l'identique?

2ème - que peut faire le syndic ou les autres co-propriétaires contre moi et est-ce que je peux évoquer l'abus de droit?

Par **youris**, le **24/05/2012** à **18:14**

bjr,

en principe votre règlement de copropriété contient des articles relatifs à l'harmonie de l'immeuble qui indiquent que les fenêtres, les garde-corps....ne pourront être modifiés sans l'autorisation de l'a.g. des copropriétaires.

vous avez demandé et obtenu l'autorisation de procéder à ses travaux sous certaines conditions que vous n'avez pas respectées.

- deviez-vous obtenir l'autorisation de l'a.g. pour remplacer à l'identique, je répondrais que strictement à l'identique, pas besoin d'autorisation puisque qu'il n'y a dans ce cas pas de différence; mais avec 25 ans d'écart il me semble difficile de retrouver exactement les mêmes fenêtres.

- abus de droit: demander le respect du règlement de copropriété ou le respect de l'harmonie de l'immeuble, le respect d'une décision de l'a.g. n'est pas un abus de droit. le fait que les 2 autres copropriétaires soient la mère et la fille est indifférent.

- le syndic peut vous mettre en demeure de mettre les fenêtres pour lesquelles vous aviez obtenu l'autorisation. si vous ne le faites, le syndic pourra le demander en entamant une procédure devant un tribunal. si vous perdez ce qui risque d'arriver, vous devrez remplacer les fenêtres et supporter les frais de justice avec éventuellement des dommages et intérêts à payer.

cdt

Par **jeanjeanjc**, le **25/05/2012** à **09:34**

Bonjour, et merci.

Ce que vous me conseillez, c'est de me référer au règlement de co-propriété.

Je ne pense pas qu'il y a 25 ans, une autorisation ait été demandée hors oralement car il n'y avait ni syndic ni assemblée générale.

Merci encore

Collez des croisillons de bois peint sur vos vitres

Par **jeanjeanjc**, le **27/05/2012** à **12:51**

Bonjour,

Je reviens sur mon problème. mon appartement est situé au 2ème et dernier étage. Les deux autres appts sont équipés de fenêtres à petits carreaux et les miennes donc d'une seule grande vitre et ce depuis plus de 25 ans. A l'occasion d'une AG, j'ai demandé l'autorisation de la pose de volets roulants et par la même occasion le remplacement des fenêtres à l'identique (car maintenant défectueuses)

Refus pour le premier point et accord pour le second, sous réserve de l'installation de fenêtres à petits carreaux pour préserver l'harmonie de l'immeuble Deux questions:

-L'harmonie de l'immeuble implique-t-elle que tous les étages soient pareils; Je vois dans le quartier plusieurs immeubles dont chaque étage est équipé différemment des autres surtout les petits immeubles anciens comme c'est mon cas?

- le syndic n'aurait-il pas dû lors de cette AG m'indiquer que ma demande n'était pas recevable dans la mesure où je changeais les fenêtres à l'identique et donc que je n'avais pas d'autorisation à demander?

Merci encore de bien vouloir m'éclairer sur ces deux points