Image not found or type unknown

Empiètement des parties communes

Par **mico 76**, le **15/01/2023** à **14:40**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un bâtiment et emplacement de parking à usage de remisage de véhicule, dans une copropriété, divisé en deux cours.

La cour A est la partie commune du bâtiment à usage d'habitation, la cour B a sont entrée par une porte cochère donnant sur la rue. L'accès à mes biens dans la cour B, se fait le passage d'une voie carrossable d'une largeur de moins de 3 m de large.

Les travaux d'isolation ont été faits, qui empiètent la partie commune de 0.13 cm réduisant d'autant la voie carrossable sur sa largeur, qui entravent le passage des voitures. Ces travaux n'ont pas été votés à l'unanimité comme écrit dans le règlement de copropriété dans son Alinéa 4.

Décisions requérant l'unaminité
L'assemblée générale ne peut sauf à l'unaminité des voix de tous les copropriétaires,décider l'aliénation des parties communes, dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ni imposer à un copropriétaire une modification de ses parties privatives, ou aux modalités de leurs jouissances, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

A la lecture de ce qui précède, est ce que peux demander l'enlèvement de cette construction dans la voir carrossable. cordialement

Par **Visiteur**, le **15/01/2023** à **15:39**

Bonjour,

C'est le même sujet que ceci ? https://www.legavox.fr/forum/immobilier/alienation-parties-communes_152816_1.htm

Les travaux d'isolation ont-ils été votés à l'article 24 ?

Vous pouvez vraiment prouver que 0.13 cm gênent le passage des véhicules ???? que cette

épaisseur de 0.13 cm ne respecte pas la destination de l'immeuble ?

D'autre part, cette clause de votre règlement de copropriété semble abusive puisque la majorité applicable est celle de l'article 26, qui peut se réduire à l'article 25 selon le 26-1

[quote]
a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

[/quote]
Vous pouvez demander la suppression ... Le tribunal décidera. Consultez un avocat avant de dépenser vos économies...

Par **Pierrepauljean**, le **15/01/2023** à **15:57**

bonjour

lors de l'AG, avez vous été défaillant ou opposant à cette résolution ?

Par **youris**, le **15/01/2023** à **17:06**

bonjour,

il existe un droit de surplomb, sous conditions, pour l'isolation extérieure d'un bâtiment.

voir ce lien : isolation-thermique-exterieur-batiment_

salutations

Par **mico 76**, le **16/01/2023** à **13:18**

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses, auxquelles j'apporte les miennes aux questions posées:

Yapasdequoi: Les travaux ont été voté à l'article 26. L'épaisseur de l'isolant contesté, est visible et peut être facilement mesuré, à l'aide d'un mètre.

Ils réduisent le passage carrossable, et modifient la modalité de jouissance des parties communes de la cour B.

Pierrepauljean: Je n'étais pas présent ni représenté à l'A.G, aux motifs qu'aucunes résolutions

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de travaux étaient à l'ordre du jour pour la cour B, et que je n'ai pas de milièmes sur la cour A.

Le devis des travaux d'isolation, que j'ai demandé au syndic après avoir constater cet ouvrage, est imprécis et vague, ne m'a pas permis de savoir que ces travaux concernaient aussi le mur de la cour B, qui forme la voie d'accès à mon garage.

Youris: Le droit de surplomp, doit débuter à 2 m,au moins au-dessus du pied de mur. L'isolatio posée est à 10 cm du fond

Par **Visiteur**, le **16/01/2023** à **14:34**

0.13 cm = **1.3 millimètre** ! Cette épaisseur est dérisoire. Donc prouver votre préjudice pour

1.3 millimètre ???? Sérieusement ????

Il n'y a pas besoin de motif pour être absent d'une AG. Ceci vous donne la possibilité de contester la résolution selon l'article 42 déjà cité **MAIS** le délai est de **2 mois** après réception du PV.

Par **youris**, le **16/01/2023** à **14:56**

j'ai l'impression que mico16, s'est trompé dans les unités.

Par **Visiteur**, le **16/01/2023** à **19:16**

Quel est le statut de cette cour B : partie commune générale ? partie commune spéciale ? jouissance privative ? accessoire à un de vos lots ?

Qui sont les ayants droits gênés par cette isolation : vous seul ? plusieurs copropriétaires ? tous les copropriétaires ?

Par **Visiteur**, le **16/01/2023** à **20:22**

Bon ce n'est pas très clair. C'est le règlement de copropriété qui définit les droits de chacun.

Je comprend que cette cour B est commune, mais pas à tous (!). Bref prenez conseil auprès d'un avocat.

Qui sera de toute façon obligatoire pour un quelconque recours en justice.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **youris**, le **16/01/2023** à **20:54**

@micol1,

vous avez écrit :

- *Je n'étais pas présent ni représenté à l'A.G,*

- *Je n'ai pas contesté la décision de travaux dans le délai imparti;*

cela signifie que votre contestation devant le tribunal judiciaire sera jugée irrecevable car prescrite.

même lorsque les résolutions présentées ne semblent pas vous concerner directement, il vaut mieux assister aux A.G.

la diminution de la valeur vénale n'est qu'hypothétique alors qu'un préjudice doit être certain et actuel.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés