

Partie commune ou propriété privée ?

Par **SophieCout**, le **16/04/2020** à **14:27**

Bonjour,

Le magasin situé au RDC de notre immeuble est en train d'installer une énorme climatisation réversible sur le toit terrasse qui donne sous nos fenêtres. Nous savons le genre de désagréments que ce genre d'installation peut générer (bruits, vibrations, chaleur causée par le rejet d'air...), en plus du côté inesthétique.

La question est de savoir si ce toit terrasse est considéré comme une partie commune ou non. Le règlement de copropriété stipule "la réparation et l'entretien de la couverture au dessus du local formant le lot n°x sera à la charge exclusive de ce lot", est ce que c'est pour autant une partie privée ? Les modalités d'autorisation ne sont pas les même...

Selon le syndic il s'agit d'une propriété privée, ils sont donc en droit de le faire sans faire de demande d'autorisation en AG. Et comme cela ne donne pas sur la rue (espace public), il n'y a pas à demander d'autorisation au service urbanisme de la ville. Cependant, l'installation est particulièrement imposante (4 m de long x 3 m de large x 2,2 m de hauteur), cela dévalue notre bien.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **youris**, le **16/04/2020** à **14:42**

bonjour,

si votre syndic indique que le toit est une partie privative et que cela est confirmé par votre règlement de copropriété, vous ne pouvez pas vous opposer à cette installation.

par contre si l'installation nécessite le passage de câbles et de tuyauteries dans les parties communes comme le percement de murs ou autres parties communes, il faut l'autorisation de votre A.G.

par contre si cette installation imposante ne respecte pas l'harmonie de l'immeuble le syndicat des copropriétaires peut intervenir.

qu'en pense votre conseil syndical ?

par contre après l'installation, si celle-ci provoque un trouble anormal de voisinage que vous pourrez prouver (constat d'huissier), vous pourrez contester cette installation.

salutations

Par **SophieCout**, le **16/04/2020** à **17:27**

Merci pour votre réponse.

Le passage de cables a déjà été fait :) ...

Notre syndic indique effectivement que le toit est une partie privative mais je ne suis pas sûre que les choses soient si claires que ça dans le règlement de copropriété.

Le conseil syndical ne se positionne pas pour l'instant, les membres ne sont pas tous du même avis (laisser-faire ou non)...L'idée est d'attendre les éventuelles nuisances avant d'entamer les démarches.

Cdt

Par **beatles**, le **17/04/2020** à **09:44**

Bonjour,

Ce n'est pas le RdC qui définit les parties privatives : C'est l'état descriptif de division qui concrétise la division en propriété d'un immeuble.

Il faut arrêter de prendre le RdC comme la bible car c'est un document facultatif contrairement à l'EDD.

J'ai plusieurs fois répété avec jurisprudence à l'appui qu'un EDD en l'absence de RdC pouvait palier cette absence en particulier concernant la destination de l'immeuble.

La réparation et l'entretien ne signifie pas que puissent être effectués des travaux.

Il est possible qu'une partie commune soit réservée à un lot, quitte à son propriétaire d'en assurer l'entretien, par une clause du RdC.

Donc pour installer une climatisation réversible (le compresseur) il faut impérativement l'autorisation de l'AG (article 25b).

Cdt.

Par **Yukiko**, le **17/04/2020** à **10:49**

Bonjour,

C'est bien le règlement qui définit les parties privatives. Dans le silence ou l'ambigüité du règlement on se réfère aux dispositions supplétives des articles 2 et 3 de la loi.

Le règlement de copropriété est bien la bible en ce sens que c'est le pacte commun entre tous les copropriétaires. L'état descriptif de division, normalement inclus ou annexé au règlement, est reconnu par la jurisprudence comme un document essentiellement technique dressé pour satisfaire aux besoins de la publicité foncière.

Si le toit-terrasse est bien privatif - ce qui est parfaitement possible et cela se détermine à la lecture du règlement de copropriété - et que l'équipement qu'il est envisagé d'y poser serait invisible de l'extérieur, il n'y a nul besoin de solliciter une autorisation de l'assemblée. Toutefois, cela n'autorise pas à troubler par le bruit le copropriétaire voisin.

En une telle hypothèse le conflit ne concernerait pas le syndicat mais seulement vous et le propriétaire du toit supportant la climatisation bruyante. Il me semble illusoire de prétendre lui interdire par avance de poser cette climatisation. Mais vous pouvez le prévenir que vous intenteriez un recours dans le cas très probable où cet appareil vous créerait une nuisance.

Par **Yukiko**, le **17/04/2020** à **13:41**

Ces ratiocinations n'aident en rien à trouver une solution au problème posé.

[quote]

Avant de déblatérer sans références probantes pour prétendre que les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 sont supplétifs[/quote]

Avant de déblatérer pour le simple plaisir de contredire son interlocuteur, il faudrait avoir la décence de lire les textes. Le caractère supplétif de l'article 3 de la loi du 10 juillet est inscrit dans l'article lui-même : *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes* : ... C'est suffisamment explicite. Inutile de faire de l'exégèse sur les débats parlementaires d'il y a cinquante ans. Etre traité d'âne par un cuistre est plutôt gratifiant.

Par **beatles**, le **17/04/2020** à **14:10**

je vous invite à prendre connaissance de la lecture faite au Sénat (http://www.senat.fr/comptes-rendus-seances/5eme/pdf/1965/06/s19650608_0499_0538.pdf) en particulier à la page 521 du JO concernant l'article 3 (article 4 actuel) sur ce que peut être une partie commune dite spéciale de facto, pour permettre l'existence de l'article 22 (article 27 actuel) et une partie commune spéciale devant faire l'objet d'une clause du RdC.

Enfin vous constaterez que les cinq premiers articles sont immuables si vous consultez la version originale de la loi.

Si l'article premier a été modifié, il n'en perd pas le sens, mais il s'est adapté à la jurisprudence pour le lot transitoire.

Si l'article 3 a été modifier c'est simplement pour une double évidence concernant l'énumération exhaustive des parties communes (chassis de fenêtres par exemple) et celle de leurs droits accessoires.

Quant à l'article 3 du décret après 57 ans il est toujours d'actualité.

Par **Yukiko**, le **17/04/2020** à **14:25**

[quote]

Pour parfaire votre instruction ...

[/quote]

Il va falloir que vous changiez de ton.

Par **santaklaus**, le **17/04/2020** à **18:46**

Bonjour,

Vous vous trompez Yukiko quant vous dites que "L'état descriptif de division, normalement inclut ou annexé au règlement, est reconnu par la jurisprudence comme un document essentiellement technique dressé pour satisfaire aux besoins de la publicité foncière."

Beatles a raison la jurisprudence la Cour de cassation a retenu, une nouvelle fois, la valeur contractuelle de l'EDD, alors qu'elle le considérait jusqu'alors comme un simple document exigé pour les besoins de la publicité foncière.

et les débats constitutifs de la loi dans le JOAN sont très instructifs.

Sur l'EDD voir le lien ci dessous :

https://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/partie-commune-proprieete-privee_131974_1.htm

Concernant Sophie Cout, elle ne s'en laisse pas compter par le syndic et pose une bonne question : " Le règlement de copropriété stipule "la réparation et l'entretien de la couverture au dessus du local formant le lot n°x sera à la charge exclusive de ce lot", est ce que c'est pour autant une partie privée ?

Des recherches s'imposent, en autres, auprès du service de la publicité foncière pour connaître les actes relatifs à ce lot et de se référer aux PV d'AG de l'époque.

SK

Par **Yukiko**, le **17/04/2020** à **21:08**

Il ne faut pas faire d'un cas d'école une généralité ni prendre un arbre pour la forêt.

Pour la forêt :

- Civ. 3, 08/07/1992, n° 90-11578 : *l'état descriptif de division dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière n'ayant pas de caractère contractuel...*

- Civ. 3, 07/09/2011, n° : *Attendu qu'un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ;*

'''

la publication postérieurement au règlement de copropriété d'un nouvel état descriptif de division non contesté ne lui donne pas valeur contractuelle.

Cas d'école :

Il n'y a pas de règlement de copropriété, on cherche à déterminer quelle est la destination de lots de copropriété. En l'absence de règlement de copropriété, on fait avec ce qu'on a et il est tout naturel de se reporter à l'état descriptif de division : Civ. 3, 03/12/2008, n° 07-19313 : *Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que l'état descriptif de division constituait en l'espèce le seul document de référence définissant la nature de chaque lot et donc sa destination, et retenu, par un motif non critiqué, qu'en l'absence de règlement de copropriété la modification de l'état descriptif de division avait pour objet le changement de destination d'une partie privative, la cour d'appel, répondant aux conclusions, en a exactement déduit que la modification devait être décidée par le syndicat en assemblée générale.*

Cas plus fréquent : indication sur la destination de lots de copropriété inscrites sur l'EDD. Un arrêt du 5 juillet 2007, n° 16-16849 a reconnu une valeur contractuelle à l'indication de la destination de lots de copropriété.

Il s'agit d'un local situé au deuxième étage.

L'EDD indique, pour ce local : *appartement*.

Le règlement de copropriété stipule que la destination de l'immeuble est à *usage professionnel de bureaux commerciaux ou d'habitation en ce qui concerne les locaux situés aux étages et combles*.

La cour d'appel a jugé que la mention « *appartement* » figurant sur l'EDD et cohérente avec les stipulation du RdC avait une valeur contractuelle. Mais en cas d'incohérence, c'est le règlement de copropriété qui prévaut.

Tout cela est sans aucun intérêt dans la présente discussion parce que si l'on peut parfois trouver des précisions sur la destination des lots dans l'EDD, on n'y trouvera jamais aucune précision sur le caractère commun ou privatif de parties de l'immeuble.

Dans le cas présent, si le local protégé par la terrasse en question constitue un bâtiment distinct du reste de l'immeuble formant un même lot, l'ensemble de son gros oeuvre est partie

privative sauf stipulation expresse contraire dans le règlement de copropriété.

Par **beatles**, le **17/04/2020** à **21:35**

Une nouvelle fois lorsque l'on prétend argumenter on le fait correctement en tenant compte de tout !

Cour de cassation ; 6 juillet 2017 ; pourvoi n° 16-16849

[quote]Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que l'état descriptif de division, auquel le règlement de copropriété avait conféré une valeur contractuelle et qui affectait les lots situés au-dessus du premier étage à une destination exclusive d'habitation, n'était pas en contradiction avec les stipulations du règlement selon lesquelles l'immeuble était destiné à un usage professionnel de bureaux commerciaux ou d'habitation en ce qui concernait les locaux situés aux étages et combles dès lors que les dispositions de l'état descriptif de division étaient plus précises, en ce qu'elles portaient sur chaque lot, et alors que la destination énoncée au règlement l'était de manière générale, sans distinguer les étages au-delà du premier, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu décider qu'en vertu du règlement de copropriété, les locaux situés au deuxième étage, ainsi qu'aux étages supérieurs, ne pouvaient être occupés à titre professionnel ;[/quote]

Enfin une copropriété ne peut pas exister sans EDD, seul document obligatoire, alors qu'une copropriété peut exister sans RdC, document facultatif : et cela jurisprudentiellement !

J'ai comme l'impression mais plutôt je suis sûr que vous ne saisissez pas convenablement le sens de l'article 71-1 du décret 55-1350

[quote]

L'état descriptif de division, prévu à [l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#), peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée.

L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.

[/quote]

Ce n'est pas du ressort de la justice judiciaire et cela signifie, pour l'administration des finances, qu'il n'est nul besoin de deux actes pour enregistrer ces deux documents.

Pour que le RdC garde sa valeur contractuelle il faut que l'EDD soit contenu dans ce dernier.

Cas opposé : le RdC est contenu dans l'EDD qui n'est pas un document contractuel !

Que devient le RdC ?

Puisque l'EDD énumère les parties privatives et la quote-part des parties communes, si elles existent (article 71-2 du décret 55-1350), forcément toutes les parties de l'immeuble non énumérées par l'EDD sont des parties communes !

Par **Yukiko**, le **17/04/2020** à **22:10**

L'EDD n'énumère pas les parties privatives, il énumère les lots de copropriété, ce qui est tout à fait différent.

L'EDD dira par exemple qu'il y a deux appartements par étage mais il ne dira pas si les garde-corps des fenêtres sont parties communes ou privatives. Or c'est une question de cet ordre qui est posée. Inutile de se perdre dans la publicité foncière.

Par **beatles**, le **17/04/2020** à **22:38**

La jurisprudence reconnaît que l'EDD divise un immeuble en propriété (pourvoi 13-11633)

[quote]Attendu qu'ayant exactement retenu que l'état descriptif de division est un document qui détermine, localise et **identifie les lots en tant qu'immeuble ou fractions d'immeubles, objet d'un droit de propriété...**[/quote]

Article 3 du décret 67-223

[quote]Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.[/quote]

Article 1 de la loi 65-557

[quote]

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.[/quote]

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Article 2 de la loi 65-557 (qui ne porte aucune contestation)

[quote]

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.[/quote]

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 71-2 du décret 55-1350

[quote]

Un lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.[/quote]

Constitue une fraction au sens de l'[article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#) :

a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

Par **SophieCout**, le **04/05/2020** à **21:48**

Merci pour vos réponses, qui ont suscité du débat voire des désaccords... Notre RdC comprend bien un EDD. Concernant le lot x qui correspond au local commercial avec le fameux toit terrasse, il est indiqué "derrière le bâtiment A, au Rdc, un grand local à usage de garage..."

D'après le syndic, "la couverture du lot x n'est pas défini dans notre Règlement de Copropriété, ce qui est un vide juridique. Seules les toitures des immeubles est défini comme partie commune."

Le RdC stipule dans "Choses et parties communes aux copropriétaires de chacun des bat A B C D et E considérés isolements":

-Les fondations, le gros œuvre, les murs de façade, de pignon, de refend(...)

-Le gros œuvre des planchers, la charpente et la toiture (poutres, solives et hourdis) à l'exclusion des revêtements superficiels enduits en plâtre, en ciment, parquet, carrelage.....dans les parties privatives.

- Et d'une manière générale tout ce qui constituera l'ossature de chacun des bâtiments."

Ma question de départ est toujours d'actualité: le toit terrasse du lot x est-il considéré comme une partie commune ou privative? J'ai bien compris qu'une partie commune pouvait être réservée à un lot, notre RdC indique bien que le propriétaire du lot x doit en faire l'entretien. Mais s'agit-il pour autant d'une partie privative?

Merci à vous.

Par **Yukiko**, le **04/05/2020** à **23:20**

Ce lot x est-il un bâtiment à lui seul ?

Qu'est-ce qui amène le syndic à dire que la terrasse est une partie privative ?

Par **SophieCout**, le **05/05/2020** à **00:05**

Je ne sais pas si on peut considérer ce lot comme un bâtiment à lui seul, je dirais que c'est plutôt une extension du bâtiment principal (disons bat A), il n'y a pas d'entrée indépendante... Mais effectivement ce n'est pas très clair au niveau de l'EDD "derrière le bat A"... Pour essayer d'expliquer davantage, le magasin est situé au rdc du bat A, et se poursuit derrière le bat A. C'est ce prolongement couvert qui correspond au toit terrasse, et qui se situe en dessous des fenêtres du Bat A. Il est vrai que personne d'autre dans la copropriété n'a accès à cette partie.

Le syndic n'est pas très au clair finalement sur ce point juridique... Il parle de vide juridique concernant la couverture du lot x...

Qu'est ce qui pourrait définir que le lot x soit un bâtiment à lui seul?

Par **beatles**, le **05/05/2020** à **08:53**

Un toit-terrasse ou une toiture-terrasse c'est le toit d'un bâtiment donc obligatoirement du gros oeuvre constituant l'ossature d'un bâtiment.

Votre RDC ne dit pas le contraire si l'on se réfère à cet arrêt de la Cour de cassation (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000038762>).

Effectivement c'est bien une extension du bâtiment et non pas un bâtiment particulier ; la toiture de cette extension fait partie de l'ossature du bâtiment A.

Quant au vide juridique l'arrêt que je cite en lien montre bien qu'il n'en n'existe pas, et que votre syndic, alors qu'il est un professionnel de l'immobilier, n'est pas très efficace ni fiable.

Par **oyster**, le **05/05/2020** à **09:47**

Bonjour,

Il appartient au syndic de demander à un géomètre expert son avis par écrit.:

J'ai eu un problème concernant un jardin privatif ,et, une contestation d'un copro amenant le syndic à prendre conseil payant pour amener la solution .

Reste que la lecture de plusieurs RC amène à se poser bien des questions à savoir si l'auteur avait connaissance des caractéristiques de la copro avant de rédiger un règlement qui engage pourtant les copropriétaires,.et, ceci sans parler de l'évolution de la législation (clauses réputées non écrites) .

Par **beatles**, le **05/05/2020** à **10:37**

Le syndic n'a pas à demander à un géomètre un avis payant à supporter par les copropriétaires alors qu'il n'est pas au courant, par manque de professionnalisme, d'un arrêt récent de la Cour de cassation aussi important, alors que n'étant qu'un bénévole je l'ai trouvé facilement en moins d'une minute.

Cet arrêt de la Cour de cassation prouve qu'il raconte n'importe quoi et qu'il fait preuve d'incompétence.

Pour lui prouver son incurie (au syndic) lui indiquer la marche à suivre qui suit :

- Aller sur « Légifrance » :
- Cliquer sur jurisprudence « judiciaire » ;
- À droite cliquer sur « Recherche experte de jurisprudence judiciaire » ;
- Dans « Étendue de la recherche » cocher les trois cases des décisions ;
- Sélectionner « Arrêt » comme nature de la décision ;
- Sélectionner « Chambre civile 3 » en tant que formation ;
- Dans « Recherche textuelle » ; en tant que « Recherche 1 » taper « toiture-terrasse » et cocher « Expression exacte » ; cliquer sur « Associer une autre expression », cliquer sur « Ou », taper « toit-terrasse » et cocher « Expression exacte » ;
- Cliquer sur « Rechercher » ;

L'arrêt est en septième position !

Par **Yukiko**, le **05/05/2020** à **12:57**

La terrasse est une partie commune mais la couverture, c'est à dire le revêtement d'étanchéité, est une partie privative du fait que le propriétaire du lot situé sous la terrasse supporte seul la charge de son entretien. On peut en déduire que cette toiture-terrasse est à l'usage exclusif du propriétaire du lot x, mais cet usage se limite à ce qui a été prévu lors de la création de la copropriété. C'est ainsi que la jouissance exclusive d'un jardin au rez de chaussée n'implique pas le droit de mettre en place un abri de jardin. Il s'agit en l'espèce d'une terrasse inaccessible destinée à l'origine à servir seulement de toiture. Le fait qu'elle soit à l'usage exclusif du propriétaire du lot qu'elle protège n'implique pas la faculté d'en faire le support d'un équipement de climatisation. Cette extension d'usage doit recueillir l'autorisation de l'assemblée générale.

La difficulté est que l'installation en cours suscite très peu de réactions. Le syndic laisse faire et le conseil syndical est d'avis qu'il faut laisser faire. Vous pouvez faire inscrire à l'ordre du

jour de la prochaine assemblée générale la question d'une action en justice contre le propriétaire du lot x mais vous avez peu de chance d'être suivie parce que les copropriétaires de l'immeuble ne sont probablement pas disposés à s'engager dans un procès pour une cause qui n'intéresse que vous.

Finalement, je ne vois guère l'intérêt de déterminer précisément quels sont les droits du propriétaire du lot x sur sa toiture-terrasse. Si le syndicat des copropriétaires ne veut pas bouger, il vous faudra agir seule contre votre voisin au motif d'un trouble sonore.

Par **youris**, le **05/05/2020** à **13:54**

bonjour,

compte-tenu des conditions exigées pour obtenir la carte professionnelle de syndic de copropriété, celui-ci n'est pas obligatoirement un juriste, ce sont souvent des anciens gestionnaires donc plus des comptables surtout s'il exerce ce métier depuis des années ou les conditions d'accès étaient plus souples.

à ma connaissance, il n'existe pas de diplôme spécifique à l'exercice de ce métier.

d'ailleurs, on ne demande aucune compétence pour être syndic non professionnel.

salutations

Par **beatles**, le **05/05/2020** à **13:56**

Donnez-nous une référence soit une jurisprudence qui caractérise comme partie privative le soi-disant revêtement d'un toit-terrasse.

L'étanchéité c'est une autre histoire ; l'entretien dévolu par une clause du RdC est une contrepartie pour l'utilisation exclusive attachée au lot.

N'allez pas au delà des attendus d'un arrêt de la Cour de cassation !

En fait l'on a à faire à une clause/convention dans laquelle le propriétaire d'un lot auquel est attaché un droit de jouissance privative sur un toit-terrasse doit l'entretenir à ses frais... au même titre qu'un jardin doit être entretenu par le propriétaire d'un lot auquel est attaché la jouissance privative du jardin.

Par **Yukiko**, le **05/05/2020** à **14:02**

beatles, inutile de vous adresser à moi. J'ignore vos interventions.

Par **beatles**, le **05/05/2020** à **14:57**

Pour le syndic j'ai bien précisé qu'il s'agissait d'un syndic professionnel et votre insert sur le bénévolat semblerait donc hors sujet si ce n'est plus.

Concernant un syndic professionnel il semblerait que vous ignorez, ou mal interprété, le 6° de l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ; ainsi que le 3° du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce.

De plus il semblerait aussi que vous n'avez pas l'air de connaître réellement la réglementation à laquelle est soumise la profession (<https://www.syndicexperts.com/etre-syndic-de-copropriete/>) ni la formation exigée (<https://www.imaginetonfutur.com/gestionnaire-de-syndic-de-copropriete.html>) en particulier un DUT carrières juridiques.

Il existe sur le site deux « études » de Me Joan DRAY concernant le devoir de conseil et d'information du syndic.

Si, comme nous le rappelle l'intervenante, le syndic qui prétend à un vide juridique, en tant que professionnel de l'immobilier détenteur d'un DUT carrières juridique, donc juriste, ne connaît pas l'arrêt que j'ai donné en lien, cela démontre son incompetence alors qu'un non juriste a trouvé un arrêt qui prouve qu'il n'existe pas de vide juridique.

Par **youris**, le **05/05/2020** à **17:47**

ce n'est pas ce qu'indique l'ARC dans un article de 2016.

il indique notamment

*" **Aptitude professionnelle** : diplôme sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciale **et/ou expérience professionnelle acquise au sein d'une agence immobilière titulaire de la carte professionnelle** (toutes activités : gestion locative, transaction, syndic) ; "*

Par **beatles**, le **05/05/2020** à **18:49**

Mais pour exercer dans un agence immobilière il faut certains diplomes et pour un brevet de technicien supérieur (BTS) « professions immobilières » l'on étudie le droit !

J'aurai cru que vous auriez pris le soin de prendre connaissance de ces deux études Legavox plutôt que d'un article de l'ARC !

- Le devoir de conseil et d'information du syndic envers le syndicat (<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/devoir-conseil-information-syndic-envers-21267.htm>)

);

- L'obligation de conseil du syndic (<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/obligation-conseil-syndic-12678.htm>) :

[quote]

« **En tant que professionnel connaissant les dispositions légales, le syndic ne doit pas laisser le syndicat prendre des décisions qui ne les respectent pas** ; son obligation de conseil doit l'empêcher d'accepter le paiement d'honoraires pour des prestations négociées par certains copropriétaires seulement ; il commet une faute par rapport à son obligation de gérer les finances du syndicat dans l'intérêt de la copropriété. »

[/quote]

Pour connaître les dispositions légales, il faut savoir les interpréter et donc avoir une connaissance du droit ! Savoir lire la loi ! En avoir les compétences !

À quoi servent des études de droit ?

Par **beatles**, le **07/05/2020** à **10:46**

Cette discussion aura éclairci plusieurs choses.

Un syndic professionnel doit avoir des compétences juridiques et il est donc un « juriste » dans le sens que lui donnerait une personne raisonnable suite à ce rappel, fait par Maître Joan DRAY (<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/obligation-conseil-syndic-12678.htm>), concernant un arrêt de la CA Paris, 23e ch. A, 30 avr. 2003 (Synd. Résidence le Val d'Albian c/ SA Cyprenne Gestion : [Juris-Data n° 2003-219012](#)) :

[quote]

En tant que professionnel connaissant les dispositions légales, le syndic ne doit pas laisser le syndicat prendre des décisions qui ne les respectent pas ; son obligation de conseil doit l'empêcher d'accepter le paiement d'honoraires pour des prestations négociées par certains copropriétaires seulement ; il commet une faute par rapport à son obligation de gérer les finances du syndicat dans l'intérêt de la copropriété.

[/quote]

Ces compétences il peut les obtenir de deux façons (<https://www.carte-professionnelle-agent-immobilier.fr/dipl%C3%B4mes>) : soit par l'obtention d'un diplôme ; ou bien par un document ratifié par une personne habilitée les attestant.

Je rappelle donc comment j'ai mis en doute les compétences juridiques du syndic dans mon message du 05/05/2020 à 08:53 :

[quote]

Quant au vide juridique l'arrêt que je cite en lien montre bien qu'il n'en n'existe pas, et que le syndic, alors qu'il est un professionnel de l'immobilier, n'est pas très efficace ni fiable.

[/quote]

Un probable défenseur des syndics professionnels, pour atténuer leurs responsabilités,

rétorque avec plus ou moins de modération :

[quote]

compte-tenu des conditions exigées pour obtenir la carte professionnelle de syndic de copropriété, celui-ci n'est pas obligatoirement un juriste, ce sont souvent des anciens gestionnaires donc plus des comptables surtout s'il exerce ce métier depuis des années ou les conditions d'accès étaient plus souples.

à ma connaissance, il n'existe pas de diplôme spécifique à l'exercice de ce métier.

d'ailleurs, on ne demande aucune compétence pour être syndic non professionnel.

[/quote]

Je ne vois pas ce que vient faire un syndic bénévole, propriétaire lui-même, alors qu'un syndic est un tiers pour le syndicat des copropriétaires.

Je laisse juge sur l'autre intervention de celui qui serait magnanime sur les manquements des syndicats professionnels.

Pour ce qui concerne, ci-après, les circonvolutions venant d'un intervenant :

[quote]

La terrasse est une partie commune mais la couverture, c'est à dire le revêtement d'étanchéité, est une partie privative du fait que le propriétaire du lot situé sous la terrasse supporte seul la charge de son entretien.

[/quote]

Je rappellerai donc ce qui est dans le deuxième alinéa de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

[/quote]

Un bâtiment est mis hors d'eau lorsque le gros œuvre est terminé ; ce qui inclut la toiture quel qu'elle soit !

Pour que le bâtiment soit mis hors d'eau il faut bien que la toiture soit étanche !

Donc l'étanchéité de la toiture fait partie du gros œuvre et elle est obligatoirement une partie commune.

Ce qui précède démontre aussi l'inutilité d'une telle réponse :

[quote]

Finalement, je ne vois guère l'intérêt de déterminer précisément quels sont les droits du propriétaire du lot x sur sa toiture-terrasse. Si le syndicat des copropriétaires ne veut pas bouger, il vous faudra agir seule contre votre voisin au motif d'un trouble sonore.

[/quote]

SophieCout disposant d'un arrêt « imparable » de la Cour de cassation, sur un cas similaire peut :

Avertir les propriétaires du magasin, à l'appui de l'arrêt de la CC, de cesser toute installation sous peine d'un dépôt en référé devant le TGI qui ne pourra statuer, à moins d'être suicidaire, dans le sens de la jurisprudence de la Cour de cassation ; la saisie incluant une condamnation aux dépens.

Comme premier moyen l'arrêt de l'installation et si besoin est le démontage de l'existant pour remise en état.

En second moyen pour trouble anormal de voisinage avec demande de dommage et intérêts.

Ceci en avertissant le syndic sur ses manquements prouve à l'appui de se « dire » et de le sommer les contrevenants de s'abstenir de toute installation non autorisée.

Si l'AG était amenée à décider d'accorder une telle autorisation, cela reviendrait imposer à un copropriétaire une modification aux modalités de jouissance de ses parties privative ; ce qui ne peut que se faire qu'avec l'accord du copropriétaire concerné, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété (article 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui est d'ordre public) :

[quote]

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

[/quote]

Il faut assigner le syndicat pour qu'il soit condamné aux dépens et à des dommages et intérêts.

Par **SophieCout**, le **13/05/2020** à **14:48**

Bonjour,

Le conseil syndical a lancé une consultation juridique (proposition du syndicat de copropriétaires) pour savoir si le magasin est en droit d'installer le système de climatisation sur le toit sans autorisation de l'AG ?

En s'appuyant sur la description des parties communes de notre RdC, voir ci-dessous :

« Les parties communes comprendront toutes les parties d'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un associé ou d'un copropriétaire. » « D'une façon générale toutes les choses qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires de l'un des bâtiments ou affectées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires suivant ce qui va être dit ci-après ou qui sont communes suivant l'usage et la loi, étant entendu que l'énumération ci-dessus n'est pas limitative »

Le retour qui nous est fait est le suivant :

« La surface sur laquelle ont lieu les travaux de climatisation, ne constitue pas en soi une toiture, telle que définie par le RdC, mais constitue la couverture du bâtiment dont le copropriétaire est l'unique propriétaire. De ce fait, cette couverture appartient au propriétaire de ce lot dont il a la charge et l'entretien. Par ailleurs l'art 2 de la Loi du 10 juillet 1965 précise que « sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. »

En revanche, le syndic de copropriété pourra faire un recours en cas de nuisances sonores.

Et par rapport au fait que les travaux portent atteintes à l'aspect extérieur de l'immeuble (visible par les voisins d'en face), on pourrait estimer que l'accord de la copropriété est nécessaire...Mais cela n'est pas plus détaillé que ça...Quelles sont les modalités ? Est-ce ce que c'est à notre Syndic d'intervenir ?

Au final, j'ai l'impression qu'il y a de multiples interprétations possibles à notre RdC...

Quel serait selon vous le recours le plus judicieux ?

Merci à vous.

Par **beatles**, le **13/05/2020** à **16:07**

Dans votre question initiale vous postez :

[quote]

la réparation et l'entretien de la couverture au dessus du local formant le lot n°x sera à la charge exclusive de ce lot

[/quote]

L'entretien est à la charge est attachée du lot et non pas à celle d'un copropriétaire déterminé, et ce ne peut être qu'un droit de jouissance exclusive accordée à un lot (article 6-3 de la loi) ce droit ne peut donc pas être un droit de propriété (reprenez mes différentes interventions).

Les termes de la consultation reprenant le RdC, celui ou celle qui vous a répondu l'a fait à côté de la plaque en méconnaissance des articles 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 et surtout de la jurisprudence.

Par **SophieCout**, le **13/05/2020** à **21:14**

J'ai oublié de mentionner la conclusion de la consultation juridique sur le lot x :

« Ainsi il s'avère qu'un copropriétaire a l'usage exclusif d'une partie d'immeuble, par exemple en raison de la disposition matérielle des lieux, elle sera reconnue comme privative (Cass.3eme Civ., 9 juillet 2013, n°12-15.409). »

Par **beatles**, le **13/05/2020** à **22:35**

Le 12-15409 c'est la chambre 1 et le date c'est le 25 septembre 2013.

J'ai déjà eu connaissance du véritable arrêt du cas invoqué, sauf qu'il n'était inscrit nulle part que cette partie d'immeuble était répertoriée ni comme partie commune spéciale ni à jouissance privative, mais comme partie commune générale ou bien comme partie d'immeuble innommée.

Dans votre cas il est bien précisé comme le prévoient la loi et la jurisprudence que le RdC fait état d'une partie commune à jouissance exclusive attachée à un lot donc l'arrêt d'espèce cité avec de mauvaises références, qui n'est pas un arrêt de principe, ne s'applique donc pas à votre cas.

Par **Yukiko**, le **13/05/2020** à **22:45**

Qu'il soit propriétaire ou non de la surface de la toiture, ce dont on peut débattre à l'infini comme on peut débattre du sexe des anges, on ne peut sans commettre un abus de droit interdire sans motif au copropriétaire en question de climatiser son local. Les motifs possibles sont les nuisances sonores et les nuisances visuelles. S'il y a effectivement nuisances et que le syndicat ne réagit pas, le copropriétaire déterminé à faire cesser les nuisances n'a d'autre possibilité que d'agir personnellement contre leur auteur.

Par **beatles**, le **13/05/2020** à **23:02**

Alors une Commune qui interdit la pose de compresseurs de climatisation sur le façade des immeuble commettrait un abus de droit !

Que faites-vous de l'aspect extérieur de l'immeuble ?

Par **Yukiko**, le **13/05/2020** à **23:36**

Vous ne savez pas lire

Ce que je fais de l'aspect extérieur de l'immeuble ?

J'ai écrit : *on ne peut sans commettre un abus de droit interdire **sans motif** ...*

et j'ai précisé : **Les motifs possibles sont les nuisances sonores et les nuisances visuelles.**

Par **beatles**, le **14/05/2020** à **10:45**

Après une première tentative d'un intervenant pour dévier sur les conditions d'obtention de la carte professionnelle d'un syndic, il est certain que je n'ai pas été au bout dans la lecture de votre énième babillage qui déviait, à son tour, du sujet qui était de savoir si l'on avait à faire à une partie privative ou bien à une partie commune.

Dixit SophieCout : « *La question est de savoir si ce toit terrasse est considéré comme une partie commune ou non.* »

C'est la question principale, et comme vous prétendez connaître le droit le reste du contenu de sa question initiale ne peut être interprétée que comme des questions subsidiaires qui n'ont d'intérêt que s'il n'a pas été répondu à la question principale.

La réponse apporté est que l'on a à faire à une partie commune à usage exclusif attachée à un lot et il en découle qu'il faut obligatoirement une autorisation d'AG pour entreprendre des travaux sur une partie commune, et comme une AG est souveraine, ses critères d'appréciation pour adopter ou rejeter ne pourront être contesté que par ceux qui se seront opposés à la décision prise.

SophieCout dans sa question anticipant et argumentant avec pertinence ses griefs potentiels (trouble anormal de voisinage et à l'aspect extérieur de l'immeuble) il n'est nul besoin de dévier sur ces derniers pour entretenir une polémique qui ne peut être que le but d'un troll.

De plus il semblerait que vous ayez fait un amalgame avec un autre fil concernant les droits des copropriétaires.

Par **Yukiko**, le **14/05/2020** à **13:41**

[quote]

Dixit SophieCout : « *La question est de savoir si ce toit terrasse est considéré comme une partie commune ou non.* »[/quote]

Non, ce n'est pas la question principale. Cette question mène à une impasse.

Quand un problème est mal posé, il faut le reformuler.

Le souci de SophieCout est simple : "Cette climatisation risque de me causer des nuisances".

D'où la question : "A-t-il le droit d'installer cette climatisation ?", parce que si, par chance, il n'en a pas le droit, la question des nuisances ne se pose plus.

Admettons qu'en application du b) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, l'installation de la climatisation soit soumise à l'autorisation de l'assemblée générale. Se pose alors la question de savoir si l'assemblée peut légitimement refuser cette autorisation. Oui si elle peut opposer un motif légitime, dans le cas contraire, il y aurait abus de droit. Comme déjà dit, le motif légitime serait la création de nuisances. C'est au demandeur d'apporter la preuve que l'installation projetée ne créera pas de nuisances.

A ce stade, on peut conclure que le demandeur a tort de s'être abstenu de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale et que le syndic serait en droit de faire interrompre l'installation en cours tant que l'assemblée n'a pas statué.

Mais il se trouve que le syndic ne réagit pas et que le conseil syndical ne le pousse pas à réagir. En fait, le projet d'installation ne gêne qu'une seule personne, le copropriétaire dont l'appartement se situe juste au-dessus de la terrasse.

Dans cette situation, ce copropriétaire n'a qu'une seule ressource, celle d'agir personnellement. Il peut le faire soit en son nom seulement, soit en exerçant l'action du syndic comme le prévoit l'article 15, ce qui lui permettrait de mettre le syndic en cause.

Observons tout de même que la discussion a été ouverte il y a maintenant un mois et que la climatisation était déjà en cours d'installation. Il est probable qu'elle soit achevée ou presque et qu'il soit bien tard pour un référé préventif. Il y aura lieu plus probablement à engager une action sur le fond pour faire démonter l'installation si les nuisances sont confirmées.

Le recours à un avocat est bien sûr indispensable.

Par **beatles**, le **14/05/2020** à **15:00**

Donc SophieCout ne sait pas formuler une question !

Elle ne formule que des questions qui mènent à une impasse !

Bien que cela soit la seule question explicitement posée elle serait, de votre plein droit, supplantée par des arguments pertinents qui seraient subsidiaires à cette dernière.

Ne vous êtes pas posé la question de savoir si ce ne serait pas vous qui vous engouffrez dans l'impasse « Polémiques » ?