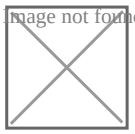

Porte automatique sur garage

Par **Nouznouz**, le **07/10/2020** à **23:28**

Bonjour,

j'aimerai mettre un moteur sur ma porte de garage afin qu'il s'ouvre automatiquement car j'ai deux enfants en bas âges et que je galère à chaque fois pour ouvrir et fermer pour sortir ma voiture de mon garage de la copropriété.

je voudrai savoir si je doit faire une demande au syndic ? Ou juste les informer

l'entreprise qui va me le faire va le brancher directement à mon domicile et tirer les fils jusqu'à mon garage

merci par avance pour votre réponse

cordialement

Par **Zénas Nomikos**, le **08/10/2020** à **08:29**

Bonjour,

il me semble que votre garage et son système de fermeture soit une partie privative et non pas une partie commune donc la copro et son syndic ne sont pas compétents en la matière donc c'est à vous de décider de faire les travaux et de les payer.

J'ai un doute sur le caractère privatif ou commun des fils à tirer mais à part ça je pense que c'est à vous de payer les travaux.

Par **Tisuisse**, le **08/10/2020** à **08:45**

Bonjour,

Et n'oubliez pas d'ajouter, à ce moteur, les oeilletons électroniques de sécurité qui empêcheraient la fermeture de cette porte de garage si un enfant se trouvait sur le seuil de

cette porte.

Par **youris**, le **08/10/2020** à **09:16**

bonjour,

comme votre alimentation électrique privative va emprunter les parties communes, vous devez demander l'autorisation à votre assemblée générale.

salutations

Par **Nouznouz**, le **08/10/2020** à **18:46**

Merci pour vos réponses

Bien cordialement

Par **beatles**, le **08/10/2020** à **19:30**

Bonjour,

#youris : Quelles parties communes ?

L'on a à faire à un lotissement (article R.315-1 ou L.442-1 suivant la date de la création du lotissement).

Il semblerait donc que #Nouznouz ait acquis sont lot par acte de vente et non pas par acte de location, soit suite à une division foncière en propriété (vente) et non en jouissance (location).

Je vous renvois donc aux articles du Code de l'urbanisme qui complètent l'article définisant le lotissement dans lesquels il n'est question que d'acte de vente ou de location.

Cdt.

Par **youris**, le **08/10/2020** à **19:42**

beatles,

je n'ai lu nulle part le mot lotissement !

nouznouz ne parle que de copropriété !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **janus2fr**, le **09/10/2020** à **08:36**

Bonjour,

Effectivement, un complément d'information s'impose car j'ai compris comme youris, qu'il s'agit d'un immeuble en copropriété et pas d'un lotissement.

Donc s'il s'agit bien d'un immeuble, il faut aussi veiller à conserver l'harmonie et donc voir s'il est possible de motoriser la porte de garage existante car s'il faut la changer, il peut se poser un problème...

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **09:07**

Si c'est bien une copropriété verticale (bâtiments collectifs verticaux) autant pour moi ; je n'avais pas intégré qu'il puisse exister des garages et non pas uniquement des emplacements de stationnement dans ce type de copropriété.

Si c'est le cas le projet n'est pas réaliste si l'on a des notions d'électricité.

Partir du compteur de l'appartement (minimum un disjoncteur ajouté au tableau si ce n'est un différentiel dédié), ensuite suivant l'étage le cheminement du câble dans une gaine, puis perçage du mur du gros oeuvre, tranchée à une certaine profondeur toujours avec une gaine et tous les éléments pour l'aménager et signalant sa présence (filet de couleur entre-autre), faire sauter le revêtement (goudron ou béton) arrivée dans le garage avec au minimum un disjoncteur, etc...

Si cela fait tâche (plusieur projets identiques) la cour commune (si besoin est jardins et/ou allées) serait un véritable réseau de câbles électriques entrecroisés (un maillage).

Par **youris**, le **09/10/2020** à **09:51**

on ne connait pas la disposition des garages, ils peuvent comme c'est souvent le cas en copropriété, être situés en sous-sol de l'immeuble, ce qui ne pose aucun problème de relier l'installation privative au garage de nouznouz après accord de l'A.G. pour utiliser les parties communes.

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **10:06**

En plus d'un branchement spécifique, vous ne pouvez pas faire cheminer un câble électrique n'importe comment, et si, comme vous le supposez les garages seraient en sous-sol (en revanche dans le cas de sous-sol cela m'étonnerait que ce soit des garages et non pas des emplacements de stationnement), il faudra au moins casser une partie du revêtement de ce

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

sous-sol avec du matériel adéquate (marteau piqueur entre autre et bonjour le bruit).

Donc expliquez comment faire le branchement (déport) pour qu'il n'y ait aucun problème en fonction des normes électriques.

Par **youris**, le **09/10/2020** à **11:09**

de nombreuses copropriété comportent des garages fermés en sous-sol.

et pour un électricien, cela ne pose aucun problème de tirer un câble électrique depuis le disjoncteur d'abonné jusqu'au garage en sous-sol, en apparent dans les gaines et parties communes sans avoir à creuser quoique ce soit, après bien sur l'accord de l'A.G..

tous les jours, les FAI installent la fibre optique dans les copropriétés sans avoir besoin de marteau piqueur.

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **11:47**

C'est vous qui dites qu'il n'y a pas de problème, donc je vous demande d'expliquer comment c'est possible et non pas de vous dédouaner en prétendant que cela ne pose aucun problème à un électricien.

Si vous aviez eu a vous confronter au déport pour alimenter un garage, même contigu à la maison, vous auriez pu constater, en ayant des compétences en électricité, que cela ne se fait pas par l'opération du saint esprit :

- la possibilité en fonction de plusieurs critères ;

- tableau déjà complet... que faire ;

- cheminement sécurisé en fonction des lieux ;

- affouillement si besoin est ;

- diamètre des fils du câble en fonction de la longuer du déport ;

- séparer l'éclairage des prises ;

- etc...

De plus casser la dalle d'un sous-sol demande au moins l'avis d'un architecte.

En fait vous seriez comme mon père quand on lui demandait de faire quelque chose : « Y a des professionnels pour ça ! »

Je pense que dans ce genre de cas il ne faut pas se contenter de répondre « Y a qu’à faut

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

qu’on ! » .

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **12:10**

Pour compléter, amener au même niveau l'installation d'une fibre optique avec une installation électrique démontre votre manque de compétence en la matière.

Toujours « Y a qu’à faut qu’on ! »

Par **youris**, le **09/10/2020** à **13:09**

beatles,

je n'ai pas à me justifier de mes réponses auprès de vous.

pour le reste, cela s'est fait dans des copropriétés que je connais, sans problème particulier.

salutations

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **13:23**

Je ne vous demande pas, personnellement, de vous justifier.

Ce forum étant public je pense qu'il est correct, lorsque l'on avance péremptoirement que quelque chose est faisable et ne pose pas de problème, de dire et d'expliquer au public concerné comment et pourquoi cela et possible et pourquoi cela ne pose pas de problème.

Le fait... la preuve ; il n'y a que cela de vrai parce que concret ; parce qu'opposable !

[quote]
je n'ai pas à **me justifier de vos réponse**s auprès de vous.

[/quote]
Même si vous vouliez dire question je ne saisis pas bien le sens !!!

Par **Visiteur**, le **09/10/2020** à **13:50**

Bonjour

Nous pouvons supposer que l'entreprise fera le travail correctement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il est temps de recentrer le débat autour de la question posée, qui n'est en rien technique.

[quote]
Je voudrai savoir si je doit faire une demande au syndic ? Ou juste les informer

[/quote]
Il est clair que l’autorisation doit être portée à l’ordre du jour de l’assemblée générale, sauf si prévu dans le règlement de copropriété.

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **14:04**

Absolument d'accord mais de préciser avec un dossier prouvant la faisabilité ; et comme il y aurait de fortes chances qu'il faudrait sérieusement toucher, en particulier, au gros oeuvre, une étude architecturale et sécuritaire approfondie (cheminement du déport d'alimentation électrique).

[quote]
l'entreprise qui va me le faire va le brancher directement à mon domicile et tirer les fils jusqu'à mon garage

[/quote]
Je ne pense pas que de tels renseignements soient suffisants.

Branchement direct en tirant des fils incline à penser à du bricolage.

Par **janus2fr**, le **09/10/2020** à **14:17**

Avant de s'enerver ainsi, il serait sage d'attendre que Nouznouz viennent nous donner un peu plus de détails sur la configuration des lieux. Pour le moment, de nombreux messages qui ne sont pas forcément adaptés à la situation...

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **14:41**

Pour ma part il n'y a aucun énervement (voir ma deuxième intervention) mais des doutes, quant aux renseignements plutôt simplistes fournis sur le descriptif de l'intervention.

Par **janus2fr**, le **09/10/2020** à **16:24**

[quote]
Tout ce qu'on peut dire pour l'instant est que le propriétaire peut équiper la porte de son garage d'une motorisation du portail et que l'autorisation de l'assemblée générale,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

indispensable, ne porte que sur le fil à tirer entre l'appartement et le garage.

[/quote]
A condition que la porte soit "motorisable" en l'état. En revanche s'il faut changer la porte, par exemple porte roulante remplacée par porte sectionnelle, l'accord de l'AG sera nécessaire...

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **16:30**

Si le second paragraphe est pertinent et règlerait le problème d'alimentation, il est malheureusement déprécié par le premier :

[quote]
ne porte que sur **le fil à tirer** entre l'appartement et le garage

[/quote]
En hauteur (pour étendre le linge ?), posé au sol (!!!), enterré (affouillement droit accessoire aux parties communes donc du ressort du syndicat).

Avec une telle présentation simpliste comme descriptif de l'opération (autorisation de tirer le fil entre l'appartement et le garage) le refus du syndicat serait motivé de facto (pas assez de garanties).

Lors d'une AG, qui est souveraine, un refus n'a pas a être motivé ; ce n'est que si le copropriétaire qui a essuyer le refus conteste devant la justice, devant laquelle il devra justifier de sa contestation, qu'il peut être demandé au syndicat de justifier son refus ; justification qui se fera sur du velours pour tout avocat débutant diplômé ric-rac pour une demande de travaux sans justificatif sérieux par un dossier suffisamment étayé.

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **17:35**

Un AG n'est pas un tribunal les principes de droit d'une AG c'est de décider comme elle l'entend, l'AG est souveraine dans ses décisions !

Article 17 de la loi :

[quote]
Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.[/quote]

Elle n'a pas à justifier de ses décision sauf si un juge le demande.

Recommandation n° 4 de la CRC (http://www.universimmo.com/accueil/unijur134.asp) :

[quote]
Qu'une décision comporte un élément substantiel, une disposition adoptée par l'assemblée

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

revêtant une efficacité juridique, et un élément formel, qui se caractérise par un vote recueilli en assemblée générale.[/quote]
De proclamer le résultat des votes au plus tard avant la levée de la séance.

D'indiquer si la résolution est adoptée ou non et À Quelle Majorité (procès-verbal).

Qu'il doit mentionner les réserves éventuellement formulées sur la régularité de la décision par les copropriétaires ou les associés opposants (procès-verbal).

Que les décisions de l'assemblée générale sont immédiatement exécutoires tant qu'elles n'ont pas été annulées judiciairement, sauf pour les travaux non urgents votés en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

Par **Visiteur**, le **09/10/2020** à **20:31**

Encore une fois, on diverge, où est le rapport avec la question posée ?
Merci de respecter un les auteurs de sujets ou questions.

Par **beatles**, le **10/10/2020** à **12:30**

Effectivement cela dérive alors que la question concernait une demande d'autorisation.

Il faut donc se référer à la loi et à son décret d'application :

Article 17 de la loi :

[quote]
Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

[/quote]
Dans le cas présenté il faut coompléter par l'article 25b :

[quote]
Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

[/quote]
Puis l'article 10 du décret :

[quote]
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. **Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 , il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux**.

[/quote]
Mais pour ce qui concerne un déport ou branchement électique, la loi et son décret ne prévoiraient pas le déport pour alimenter un garage ; en revanche il existe un cas que l'on peut rapprocher qui concerne l'installation dans les parties communes les travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite et dans ce cas il faut aller à l'article 10-1 du décret :

[quote]
Le descriptif détaillé mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien. **Il est assorti d'un plan technique d'intervention, et, le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique**.

A défaut de notification par le copropriétaire au syndic de ce descriptif détaillé des travaux, le point d'information n'est pas inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le descriptif peut également comprendre tous éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques.

[/quote]
Article 25-2 de la loi :

[quote]
Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

[/quote]
Il faut-être logique et évolutif et dans des cas similaire si la loi est muette sur un cas particulier, un juge tiendra toujours compte d'un autre cas pris en compte s'en rapprochant ; il n'existe pas d'autorisation sélective pour une installation éléctrique, les normes sont les mêmes

Ce type de décision, qui n'est pas confiée au syndic, est immédiatement applicable et n'entre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

pas dans la restiction de l'article 42 de la loi :

[quote]
Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

[/quote]
Dixit Nouznouz :

[quote]
l'entreprise qui va me le faire va le brancher directement à mon domicile et tirer les fils jusqu'à mon garage

[/quote]
Donc justifier une demande de travaux comme rappelé ci-dessus, a de grandes chances d'être refusée par l'AG à juste raison.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés