



## Prélèvement sur les parties communes d'un immeuble

Par **PascaleR**, le **26/05/2019** à **22:13**

Bonjour,

J'habite un immeuble parisien ancien composé de 2 bâtiments, 1 sur rue et 1 sur cour intérieure. Chacun des bâtiments a un escalier et ascenseur privatif et les bâtiments sont reliés par un couloir au 5ème étage.

2 copropriétaires souhaitent agrandir leurs appartements du 5ème en supprimant ce passage au niveau de leurs appartements.

Il n'y aurait donc plus de possibilité de passer d'un immeuble à l'autre, alors que ce couloir est la seule possibilité d'issue de secours si 1 des escaliers privatifs était inaccessible (incendie par exemple).

Cette décision doit-elle être prise en AG à la majorité ou à l'unanimité ou est-il possible de bloquer le vote pour des questions de sécurité ?

Cordialement,

Par **Visiteur**, le **26/05/2019** à **23:12**

.Bonjour

Cette issue de secours est-elle portée sur l'affichage du plan d'évacuation de l'immeuble ?

Pour le vote, je vous conseille ceci:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>

Par **beatles**, le **27/05/2019** à **10:01**

Bonjour,

La situation que vous présentez indique que les conditions de jouissance des parties

privatives (appartements) impliquent l'utilisation de ce passage.

Pour ce qui est de sa fonction d'issue de secours, dans le cas où cette clause ne figure pas expressément dans le RdC, qui est un contrat, elle y est par préterition.

Article 1188 du Code civil

[quote]

Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

[/quote]

Donc, avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi 65-557

[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]

C'est bien l'unanimité qui est requise.

Dans le cas d'un passage en force à une autre majorité, au vu de l'urgence pour des problèmes de sécurité évidents, un référé en urgence est parfaitement envisageable.

Cdt.

Par **PascaleR**, le **12/06/2019** à **08:48**

Bonjour,

Sur la demande du syndic, l'avocat conseil de l'immeuble vient de me répondre en confirmant le vote à la majorité sur les arguments suivants :

"Un immeuble d'habitation n'est pas un Etablissement Recevant du Public (ERP). Il n'y a donc pas de règles spécifiques quant au nombre d'issues de secours et d'UP (unités de passage). Par conséquent, la vente d'un bout de couloir parties communes relève bien à mon sens de la majorité des copropriétaires en nombre représentant au moins les deux tiers des voix tel que prévu à l'article 26 a) de la loi du 10 juillet 1965."

Supprimer le couloir qui permet à chaque copropriétaire de bénéficier des 2 issues de secours est-ce une modification des conditions de jouissance des parties privatives (même s'il reste à chacun des copropriétaires l'accès par un ascenseur et un escalier donc 1 des 2 issues de secours - l'autre n'étant accessible que par le couloir du 5ème) ?

Cordialement,

Par **Tisuisse**, le **12/06/2019** à **09:23**

De toute façon, en supposant que l'AG vote dans ce sens, il faudra revoir les quotas de part de chaque copropriétaire puisque, si la surface de tous, à l'exception de ceux qui bénéficieront de ce vote, sera modifiée et la part des bénéficiaires étant augmentée il devront avoir des tantièmes modifiés aussi d'où, dans la foulée, enregistrement des modifications de cette liste des tantièmes auprès des autorités compétentes dont le service de la publicité foncière (ex cadastre), ce qui va aussi entraîner, pour les bénéficiaires, une modification de leur assiette d'imposition de la taxe d'habitation et de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Par **beatles**, le **12/06/2019** à **11:23**

Un avocat n'est pas un juge et son avis varie en fonction du client.

Si un bâtiment d'habitation n'est pas un ERP il n'en est pas moins vrai que l'avocat soi-disant conseil ignore le Code de la construction et de l'habitation ainsi que l'arrêté du 31 janvier 1986 (<http://cs.pontdecheruy.free.fr/livres/livre3/3620.htm>).

Si le CCH actuel est postérieur à la construction de vos bâtiments il n'en est pas moins vrai que s'il n'y a pas rétroactivité pour ces derniers les règles de sécurité qui anticipaient le CCH actuel ne peuvent pas être occultés ou supprimés.

Le couloir, étant une possible issue de secours, ne peut pas être supprimé !

De plus il serait étonnant qu'il n'existe que deux appartements aux cinquièmes étages, donc, pour les autres il y a bien modification des conditions de jouissance de leurs appartements : donc unanimité.