Image not found or type unknown

Relier 2 lots de copropriétés

Par **Bath**, le **24/01/2020** à **14:23**

Bonjour,

je viens d'acquérir un local commercial en RDC avec une cave contigue, juste en dessous. Je souhaite faire une trappe pour relier les 2 lots. Le vendeur qui est avocat m'a précisé

- que la copropriété ne pouvait s'opposer à ce projet mes 2 lots étant contigues et je n'affecte en rien les parties communes visibles.

- que je devais juste produire une étude d'un ingénieur structure

Je vous remercie de me confirmer ce point et de me dire si l'organisation d'une AG extraordinaire à mes frais est une obligation légale la prochaine AG étant dans 11 mois

Merci beaucoup

Par **wolfram2**, le **24/01/2020** à **17:45**

Bonsoir
Oui pour un avocat, il n'est pas tout à fait mauvais sur le statut de la copro. Toutefois les modifications affectant les parties communes nécessitent toutes l'accord de l'AG des copropriétaires. Qu'elles soient visibles ou non. Pas seulement l'aspect extérieur de l'immeuble.
Si AG uniquement sur votre demande, tout à votre charge et risque pas assez de présents pour avoir la majorité nécessaire car les autres copropriétaires ne seront pas intéressés au sujet.
Cordialement. wolfram

Par **beatles**, le **24/01/2020** à **17:57**

Bonsoir,

Votre avocat est de très mauvais conseil et ne doit pas connaitre grand chose sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le percement d'un dalle telle qu'un plancher affecte la structure de l'immeuble donc les partie communes.

En plus d'une autorisation obligatoire de l'AG (article 25b) vous devez fournir une étude d'un architecte puisque intervention sur la structure de l'immeuble.

Cdt.

Par **Bath**, le **24/01/2020** à **18:03**

Vous me dites donc que malgré le fait que mes 2 lots sont contigus l'AG peut me refuser le percement?

J'ai eu plusieurs conseils qui m'ont dit

- AG obligatoire

- Etude structure obligatoire

- Si tout est fait comme il faut ils ne peuvent refuser que je relie mes 2 lots (1 local commercial à sa cave)

Merci de me dire si ils ont le droit de me refuser d'après vous

Par **youris**, le **24/01/2020** à **18:29**

bonjour,

si l'assemblée générale ne peut pas refuser de donner son accord pour des travaux intéressants les parties communes et la solidité de l'immeuble, je ne vois pas pourquoi lui demander son accord.

l'A.G. a tout à fait le droit de refuser de donner son accord mais vous pourrez contester ce refus devent le tribunal judiciaire. Une assemblée générale de syndicat de copropriétaires peut tout à fait refuser de voter des mesures obligatoires

j'ai le même avis que mes 2 collègues ayant déjà répondu sur la compétence de votre avocat.

avez-vous l'intention de modifier la destination de la cave ?

salutations

Par **Bath**, le **24/01/2020** à **18:40**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ce que j'avais obtenu comme conseil jusque là c'est que l'AG a pour rôle de s'assurer que les travaux seront menés sur la base d'une étude structure et avec des professionnels compétents. Si je produis ces documents et que l'AG les valide comme étant de qualité alors ils ne peuvent me refuser de relier mon local à la cave car mes 2 lots sont contigus.

donc l'AG n'est pas inutile elle a bien un rôle mais pas celui de me refuser?

Etes-vous d'accord ou pas?

En gros si je produis les études les + pro possibles peuvent- ils me refuser ?

Par **youris**, le **25/01/2020** à **10:11**

Je maintiens que votre A.G. peut opposer un refus à votre projet mais que vous pourrez contester ce refus.

vous pouvez consulter ce lien:

https://www.village-justice.com/articles/Coproprietaires-travaux-parties,9589.html

Par **wolfram2**, le **25/01/2020** à **10:22**

Bonjour
C'est très exactement ce que Bath a écrit :
AG obligatoire.
Il y a peu de probabilité que la demande de modif du sol-plafond entre le RdC et le -1 soit refusée, sous réserve des rglmts de sécurité et du CCH. Pb de l'escalier de liaison.
L'AG peut refuser si le règlement de copro interdit toute modification des structures de l'immeuble, si votre étude technique n'est pas satisfaisante, voire même la conformité de toute votre demande aux dispositions des textes sur le statut de la copro. Dans ce dernier cas, le syndic peut refuser d'inscrire ce sujet à l'OdJ de l'AG.
Vous avez intérêt à demander au syndic de vous indiquer quel est l'architecte de l'immeuble et de lui faire établir le dossier technique soumis au vote de l'AG.
Le délai jusqu'à la prochaine AG sera à peine suffisant pour ces formalités.
Bon courage. wolfram

Par **beatles**, le **25/01/2020** à **17:52**

Le probabilités, les sondages et autres avis n'ont rien à faire en copropriété !

Il faut simplement se référer à la loi !

Article 17 :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[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]
Article 25 :

[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]
Article 25-1 :

[quote]
Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

[/quote]
Article 42 :

[quote]
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

[/quote]
L'assemblée générale est souveraine et ses décisions sont applicables sous réserves de la décision des tribunaux.

C'est tout simplement ce que youris a résumé dans son dernier message !

Dernière précision : l'articler 25-1 ne s'applique que si les présents et représentés ne totalisent pas la majorité absolue des voix du syndicat (exemple : si le syndicat totalise 1000 voix, il faut que le total des voix des présents et représentés ne dépasse pas 500 voix).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **wolfram2**, le **26/01/2020** à **17:32**

Bonjour
A se demander si celui qui écrit que probabilités sondages et autres avis n'ont rien à faire en copropriété et que seule compte la loi, à se demander s'il a jamais participé à une assemblée générale de copro et à un conseil syndical. Il ignore que les lois de la logique ont évolué depuis Aristote. Ce n'est plus seulement affirmatif, négatif et tiers exclu. On en est à la logique des ensembles flous et aux probabilités. A preuve, la remise en cause des genres sexuels. Dans une population donnée, un individu par ses caractéristiques quantitatives peut appartenir à tel quartile, ou plus finement à tel décile de la population.
Et tant qu'à citer la loi, la facilité de l'article 25-1 de la loi n'est possible que si au premier tour la majorié d'au moin ***un tiers de voix "POUR" de tous les copropriétaires*** a été recueillie.
La preuve, même le législateur en sa grande sagesse dans les dispositions de la loi a prévu de nombreux cas ou le Conseil syndical doit donner son avis.
De l'utilité des associations de responsables de copropriété au service de tous les copropriétaires et du statut de la copro.
Très cordialement. Des professeurs de faculté ont dit tout le mal qu'ils pensaient des juristocrates.
wolfram

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés