



RUPTURE D'EGALITE EN COPROPRIETE

Par **F.CARR**, le **15/03/2019** à **09:57**

Bonjour,

J'abite une copropriété horizontale constituée d'une maison et un jardin à jouissance privative, exclusif et perpétuelle supportant la construction. J'ai demandé en assemblée générale la construction d'une piscine qui a été refusée par l'assemblée.

Sur la copropriété il existe deux piscines construites en dur avec affouillement du sol. Il semblerait qu'une piscine aurait été construite il y a plus de trente ans. elles ont été construites sans autorisation de de copropriété et la copropriété n'a jamais attaquée ces deux copropriétaire pour démolition. La construction de piscine n'est pas interdite par le règlement de copropriété et il est précisé que la totalité sol reste une partie commune. Sachat que le règlement de copropriété a été modifié dans un article dit Assurance qui précise que les parties communes ne coprennet pas de bâtiments et s'arrête aux droit des murets qui bordent les jardins privatifs et que chaque copropriétaire doit assurer les murs de sa maison, sachant que les murs et la toiture son des parties communes par la loi de 1965.

Ni a t-il pas rupture d'égalité et du fait de la modification du règlement de copropriété le jardin n'est-il pas devenu en pleine propriété.

Dans l'attente de votre réponse.

Bien cordialement,

François CARRANTE

Par **youris**, le **15/03/2019** à **10:20**

bonjour,

le fait que personne n'ait contesté la construction des piscines n'interdit à votre A.G. de refuser la construction de votre piscine.

une tolérance n'est jamais créatrice de droits.

vous pouvez contester le refus de votre A.G. devant le TGI, si vous êtes encore dans les

délais.

je comprends qu'est partie commune, le terrain extérieur au muret et qu'à l'intérieur des murets, le terrain est toujours partie commune mais à usage privatif.

je suis surpris quand vous écrivez que les murs et toitures de vos maisons sont des parties communes, dans une copropriété horizontale, les maisons sont des parties privatives puisque réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé (art.2 loi 65-557).

salutations

Par **F.CARR**, le **15/03/2019** à **16:36**

Je peux encore concerter le refus mais m'a question est la rupture d'égalité entre les copropriétaires. Peut-elle être appliquée dans mon cas ?

Concernant les parties communes, l'art. 3 de la loi de 1965 dit que les parties communes comprennent l'ensemble des gros-oeuvres et me semble t-il le syndic à obligation des les assurer, ce qui n'est pas le cas sur notre copropriété.

Par **youris**, le **15/03/2019** à **17:04**

quelle rupture d'égalité ?

les autres installations ont eut lieu alors qu'il n'y avait pas d'interdiction, et une tolérance n'est jamais créatrice de droits. Seul un tribunal que vous aurez saisi, dira s'il y a rupture d'égalité ou non.

votre A.G. a refusé, comme elle en a le droit , l'implantation de votre climatiseur et vous l'avez néanmoins installé, ce qui ressemble à de la mauvaise foi, vous pensiez sans doute que cela allait passer sans problème.

prenez conseil auprès d'un avocat qui saura vous conseiller, avocat qui saura nécessaire pour contester la décision de l'A.G.

la loi 65-557 était prévue pour les immeubles collectifs, il y a eu un détournement de la loi qui a permis de créer des copropriétés " horizontales" avec comme parties communes le sol et comme parties privatives les maisons de chaque copropriétaire construite sur ce sol qui reste une partie commune.

dans cette situation, tout l'ensemble de la maison est une partie privative et il appartient à chaque copropriétaire de l'assurer.

dans votre acte d'achat, il doit être mentionné que la maison est une partie privative.