



## Location d'un appartement non conforme aux règles de la copropriété

Par **Ioli061**, le **10/01/2018** à **11:43**

Bonjour,

Est il possible en tant que propriétaire de louer un bien qui n'est pas en règle avec la mairie et dont la copropriété a voté lors d'une assemblée générale la remise en état ?? ( le propriétaire a aménagé en chambre+ bureau + salle de bain des combles parties communes à jouissance exclusive sans autorisation. Les copropriétaires ont votés lors d'une AG la remise en état des combles )

Quel recours dois je employer, en tant que copropriétaire pour qu'il ne porte pas atteinte à des "futur locataires" en louant un appartement qui fait l'objet d'une remise en état?

Par **beatles**, le **10/01/2018** à **14:35**

Bonjour,

Pour les travaux je suis d'accord mais pas pour les appropriations.

Lorsque l'on dispose d'une quote-part des parties communes, ces dernières sont en indivision donc faisant l'objet de droits concurrents ; ce qui signifie que chacun des indivisaires est propriétaire d'une part abstraite de ces parties communes... et l'on ne peut pas prescrire sur ce qui nous appartient !

Cdt.

Par **Ioli061**, le **10/01/2018** à **14:39**

Merci pour vos réponses très développées, qui me sont difficile à comprendre... Mais ma question est surtout de savoir si légalement, le propriétaire à le droit de louer cette appartement ?

Par **beatles**, le **10/01/2018** à **15:48**

Pour résumer le post de LGOC : Cela ne vous regarde pas ! ... à moins de subir un trouble de jouissance.

Par **Ioli061**, le **10/01/2018** à **18:29**

Ok.. donc il peut louer un appartement de 145m2 dont 45m2 dont il n'est pas propriétaire, n'a eu aucune autorisation de la part de la mairie ni des copropriétaires et dont le rehaussement du toit a été mal fait, par un simple maçon, ou les tasseaux de bois supportant les tuiles sont pourries et mettent en péril le toit, dont nous sommes propriétaire, avec le 3 et propriétaire à 2/3, (qui est responsable si le toit s'effondre et tue un enfant? Lui 1/3 et les deux autres copropriétaires, dont moi, À 2/3) C'est d'ailleurs pour cela qu'il y a une demande de remise en état. Sans parler des raccordements aux arrivées et évacuations d'eau fait sans autorisation et qui fuient dans la salle de bain du voisin juste en dessous.. sans parler de l'ouverture créée dans un mur porteur en façade pour ouvrir sa cave et créer un garage, ouverture faite sans pose d'ipn, ni heb, ouverture faite en entamant la structure des fondations de la maison, ce qui fait que la maison part en avant..

Ouverture bien évidemment faite sans autorisation de l'Ag ni de la mairie..

Autant vous dire que les désagréments causés à la copropriété sont lourds et les travaux estimés à 200 000€ de réparation.. d'où la demande de remise en état, chose qu'il ne fait pas car il souhaite louer son bien plus cher... mais argent qu'il ne peut pas gagner légalement puis qu'une remise en état a été voté et rien est déclaré en mairie...

En somme je ne comprend pas pourquoi il pourrait légalement louer ce bien en fait.

Mais si la loi française tolère cela alors je pourrais bâtir une maison sur les parties communes, sans autorisation de la mairie ni même de l'AG et la louer, rien ne pourra alors m'être reproché ?

Par **beatles**, le **10/01/2018** à **19:13**

Les tribunaux sont là pour régler ce type de problème !

Mise en demeure adressé au propriétaire pour remise en état et s'il ne s'exécute pas le tribunal avec demande d'astreinte.

Vous ne pouvez pas y couper il vous faut contacter un avocat !

Je vous conseille de bûcher sérieusement les article 8, 9, 15, 25 et 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 autorise le syndic de saisir le tribunal sans une autorisation d'AG (deuxième alinéa).

Par **beatles**, le **11/01/2018** à **12:14**

Effectivement consulter un avocat est indispensable, mais le client ne doit pas arriver sans un minimum de connaissances.

Mon précédent post donnait certains articles à potasser, auxquels il faut ajouter le I de l'article 18 de la loi n° 65-557 concernant les pouvoirs du syndic : « *d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci* »

D'après #loli061 la structure du bâtiment serait « abimée » ce qui met en péril la sauvegarde de l'immeuble, mais le coût des travaux serait au-dessus des moyens des autres copropriétaires. Sans oublier que le Maire peut prendre la décision, pour la sécurité des habitants, de faire évacuer le bâtiment. Il serait donc utile de faire constater la mise en péril par les services municipaux.

Mais ces travaux peuvent être imputé au responsable de la mise en péril et l'article 19 de la loi précitée pourrait s'appliquer (hypothèque du lot) ce qui renvoie à l'article 6 concernant la licitation forcée (vente aux enchères) : « *Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.* »

Personnellement, je pense que le boulot d'un « bon » avocat serait de faire procéder à une hypothèque et pour récupérer le coût de la remise en état de faire vendre aux enchères le lot du fautif.

Ainsi notre ami ferait confiance à la loi française.