



## Travaux sans autorisation partie commune

Par **EMYLOU**, le **25/08/2019** à **01:49**

Mon voisin construit un abri (en dur) d'une dizaine de m2 sur la partie commune de la copropriété et ce, pour son usage exclusif (nous sommes 2 copropriétaires et je suis au tantième minoritaire). Aucun règlement de copropriété n'existe et je n'ai été informée de la nature des travaux actuellement en cours que parce que j'ai posé la question à mon copropriétaire. Celui-ci a répondu qu'il en avait le droit parce que majoritaire au tantième. Quels sont mes droits ? Peut-il s'approprier cette partie commune pour sa jouissance exclusive ? Peut-il exiger une partie des frais concernant cette construction ? Puis-je exiger la jouissance d'une partie de cette construction ? Concernant mon assurance habitation, doit-je déclarer ce local ? Ce local se trouvant dans un périmètre classé, ne doit-il pas obtenir l'aval des bâtiments de France ?

Merci

Par **Tisuisse**, le **25/08/2019** à **08:03**

Bonjour,

Ce voisin, est-il en possession d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux délivré par la mairie ?

Par **Visiteur**, le **25/08/2019** à **09:23**

Bonjour

Selon les articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965, un copropriétaire peut être condamné à démolir les travaux non autorisés par une décision expresse de l'assemblée générale,

Pas de règlement de copropriété, donc pas d.AG pour autoriser travaux, donc pas d'infraction de ce coté là.

Cette construction est de sa propre initiative et il ne peut vous demander de participer.

Je vous conseille de consulter un avocat spécialisé

Par **youris**, le **25/08/2019** à **13:58**

bonjour,

dans une copropriété, un copropriétaire même majoritaire ne peut pas s'accaparer une partie commune.

un syndic est obligatoire dans toutes les copropriétés, vous pouvez demander au TGI la nomination d'un syndic judiciaire.

même si vous ne possédez pas de RC, ce qui est surprenant, une copropriété doit respecter, en autres, les dispositions de la loi 65-557 et du décret 67-223.

en particulier l' article 22 de la loi du 10 Juillet 1965 alinéa 2 indique : " *lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires "*.

ainsi si un copropriétaire détient 600 millièmes des parties communes sur un total de 1000, alors il convient de ramener ses tantièmes à 400, somme du total des voix de tous les autres copropriétaires. (source: <https://arc-copro.fr/documentation/le-cas-du-coproprietaire-majoritaire-quelle-consequence-sur-les-votes-en-assemblee> ).

salutations