



Vote en ag pour autorisation de percement d'une fenêtre ?

Par **Monoman**, le **28/11/2011** à **10:31**

Bonjour,

Nous avons fait l'acquisition d'une maison individuelle il y a maintenant 5 mois et nous commençons à réaliser quelques travaux. Un de nos projet est de faire percer une fenetre dans la salle de bain du 1er étage pour profiter de la lumière naturelle et d'une possibilité d'aération supplémentaire. Nous avons déjà consulté notre voisin directement concerné puisque la fenetre donnerait sur son jardin. Il est d'accord avec les conditions que la fenetre soit en verre dépoli et à soufflet, ce qui nous convient parfaitement.

Après avoir demandé à notre syndic de copropriété la marche à suivre, celui-ci nous a parlé architecte, bureau d'étude, maitrise d'oeuvre, garantie dommage ouvrage, et nous a dit que ce chantier nécessitait une demande d'autorisation en mairie et d'être voté et approuvé en assemblée générale pour être validé.

La question est la suivante : **sommes nous obligés de suivre la procédure coûteuse indiquée par le syndic avec intervention d'un architecte et/ou d'un bureau d'étude ?... ou bien est-ce juste un souci de sa part d'honorer son devoir d'information et nous restons parfaitement libres de faire réaliser les travaux comme nous l'entendons ? Le vote en AG est-il incontournable ?**

Je joints dans le message suivant les extraits du règlement de copropriété détaillant les parties privatives et parties communes ...

Par **Monoman**, le **28/11/2011** à **10:32**

Voici les informations que j'ai pu trouver dans mon règlement de copropriété ...

ARTICLE VI **DESCRIPTION DES PARTIE PRIVÉES**

D'une manière générale, elles sont constituées par l'ensemble de la construction propre à une maison. Elles comprennent en outre les murs et haies végétales délimitant les jardins privés.

Toutefois, en exception de ces principes généraux, il est précisé que :

- dans les groupes de maisons, tout élément de construction assurant la jonction de deux maisons, tout mur unique séparatif de deux maisons, joint de dilatation et couvre-joint, élément de charpente, de toiture ou de gouttière uniques a la jonction de deux maisons est propriété indivise des propriétaires de maisons ainsi jointes,*
- tout mur ou partie de mur, toute haie végétale ou partie de haie végétale délimitant deux jardins privés est, en ce qui concerne ce mur, haie ou partie d'entre eux seulement propriété indivise des propriétaires des maisons bénéficiant de l'usage des jardins ainsi délimités.*

ARTICLE VII **DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES**

Elles sont constituées par :

- la totalité du terrain bâti ou non, désigné ci-avant,*
- les espaces verts, sous réserve du droit de jouissance des jardins privés, et tous les aménagements du terrain tels que voies et allées de desserte et de circulation, accès piétons et voitures des maisons, plantations de toutes espèces, emplacements de stationnement, aires de stockage des ordures ménagères, etc...,*
- les clôtures autres que celles limitant les jardins privés.*
- les installations d'éclairage extérieures et tout dispositif de signalisation, notamment pour la circulation des véhicules,*
- les branchements généraux d'eau, gaz, électricité, assainissement les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation jusqu'au raccordement des maisons,*
- les antennes collectives (télévision et radiodiffusion), le réseau de distribution et ses équipements, jusqu'au raccordement individuel,*
- les compteurs généraux d'eau et d'électricité, à l'exclusion de ceux restant propriété des sociétés concessionnaires,*
- le local du transformateur,*
- les branchements généraux de câbles téléphoniques,*
- tous les objets, mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de tous les copropriétaires dans ces parties communes tous droits accessoires de ces parties communes et, d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire.*

ARTICLE VIII **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES** **VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT** **UNE PROPRIÉTÉ PRIVATIVE**

Sous réserve, le cas échéant, des dispositions particulières contenues dans leur titre de

propriété et inhérentes à des conditions de financement, chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.

merci de vos avis éclairés ...