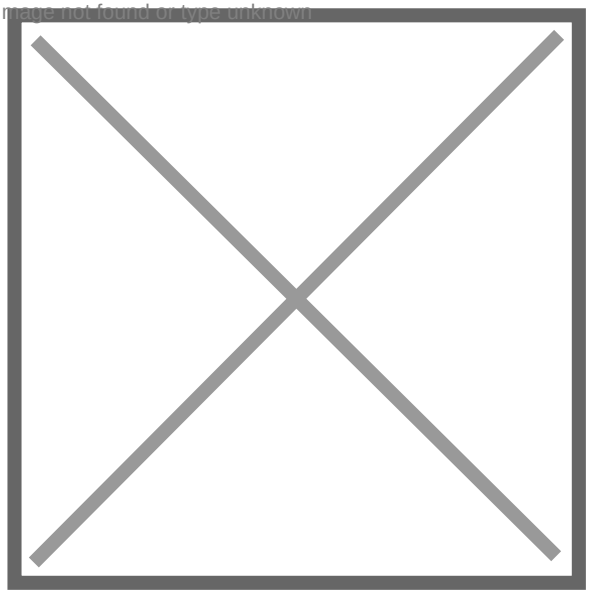
Image not found or type unknown



division d'un bien immobilier

Par **clall**, le **16/09/2019** à **07:05**

Bonjour,

mon bien immobilier est composé d'un appartement au deuxième étage (seul appartement à ce niveau) et les combles au dessus avec un droit de réaliser un espace habitable dans ceux ci. De plus l'escalier menant à mon appartement du deuxième est privatif.

Question: ai-je le droit de créer deux appartements distincts. Dans celui du 2ème, je crèe un couloir conduisant à un nouvel escalier d'accès aux combles que je transforme en partie habitable.

J'ai vérifié que le règlement de copropriété n'interdit rien de semblable. Il y aura bien sûr une modification de tantièmes à prévoir. D'abord réduction de la surface de l'appartement du 2ème (du fait de la création d'un couloir de communication avec le nouvel escalier d'accès aux combles). Ensuite modification des tantièmes des combles devenus partie habitable (les tantièmes actuels correspondent à des combles non aménagés).

Dois-je obtenir l'accord de la copropriété pour cette division de bien immobilier ?

Merci par avance

cordialement

Par **wolfram2**, le **16/09/2019** à **13:03**

Bonjour
La question se pose de savoir si dans l'état actuel de l'état descriptif de division, dans l'état de répartition des charges et dans votre titre de propriété, les combles sont parties communes ou partie privative incluse dans votre lot de propriété. De toute manière, vous aurez sans doute besoin de créer une ouverture sur le toit et de cloisonner les combles.
Il semble, dans la mesure où vous aurez nécessité d'agir sur les parties communes, ne serait-ce que pour le respect des mesures de cloisonnement anti-feu, vous devez soumettre votre projet à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Ne manquez pas de consulter le syndic et le Président du Conseil syndical. Celui-ci est susceptible d'appuyer votre projet auprès de celui-là.
Prudence, les combles sont la voie de propagation favorite de l'incendie dans les immeubles.
Cordialement. wolfram

Par **clall**, le **17/09/2019** à **09:31**

Bonjour WOLFRAM2.

Merci pour vos remarques et je réponds à vos questions.

Dans l'état descriptif de division les combles forment un lot privatif m'appartenant. Dans la répartition des charges, il y a un bien un poste pour l'appartement et un autre poste pour les combles et pour chacun d'eux je paie les mêmes lignes de charges (appelés "total catégorie charges 001").

Concernant la toiture partie commune. Dans le règlement de copropriété (RC) et état descriptif de division (EDD) il est bien spécifié mon droit de créer une partie habitable dans les combles (actuellement aveugles sans ouverture). J'en ai conclu le droit de réaliser des ouvertures. Une déclaration préalable réalisée par un architecte a reçu un avis favorable du service de l'urbanisme.

Malgré la rédaction des actes a mon avis claire, le syndicat des copropriétaires s'est toujours opposé au travaux d'aménagement de ces combles. Une décision du TGI m'a donné raison. le syndicat a interjeté appel. Les plaidoiries viennent d'avoir lieu, je suis en attente de la décision des juges de la Cour d'appel.

En cas de nouvelle réponse favorable, je pense pouvoir réaliser l'aménagement de ces combles (sauf s'il y a cassation ?). Et comme la configuration le permet facilement transformer ces combles en appartement avec un accès obtenu par prolongement de l'escalier actuel (qui s'arrête à mon appartement du 2ème et cet escalier à partir du palier du

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

1er est privatif d'après les RC et EDD).

D'où ma question initiale. Il est évident que si je ne suis pas obligé d'avoir l'accord de la copropriété pour créer deux appartements indépenants, je ne prendrai par le risque de le demander. PS je suis président du conseil syndical.

cordialement

Par **morobar**, le **17/09/2019** à **09:55**

Bonjour,

[quote]
J'en ai conclu le droit de réaliser des ouvertures.

[/quote]
Créer des ouvertures dans la toiture sans l'accord du syndicat me parait difficile.

[quote]
PS je suis président du conseil syndical.

[/quote]
Précision sans intéret ici.

Par **clall**, le **17/09/2019** à **10:14**

Bonjour MOROBAR,

Le fait qu'il soit précisé dans le RC et l'EDD le droit de construire une partie **habitable** dans les combles (actuellement sans ouverture) sous entend obligatoirement la création d'ouvertures. Et c'est au service d'urbanisme d'autoriser les ouvertures qui modifient l'aspect extérieur du bâtiment. Ces ouvertures n'apportent aucune nuisance au syndicat des copropriétaires.

D'ailleurs ce sont des arguments qui ont été présentés par le juge du TGI.

J'ai précisé être président du conseil syndical pour répondre à WOLFRAM2.

Par **clall**, le **17/09/2019** à **10:21**

Et concernant les précautions à prendre concernant la propagation du feu dans les combles

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

(consil de WOLFRAM2), le fait de transformer les combles en appartement habité utilisant des matériaux appropriés réduira considérablement ces risques.

Ces travaux seront effectués sous le contôle d'un architecte et je lui rappellerai les mesures à prendre contre les risques d'incendie.

Par **morobar**, le **17/09/2019** à **14:59**

Vous devriez porter à notre connaissance le dispositif du jugement énoncé en TGI.

Il m'étonnerait que le droit de pratiquer des ouvertures en découle.

Par **clall**, le **17/09/2019** à **19:02**

MOROBAR,

tout d'abord la déclaration préalable déposée au service de l'urbanisme pour laquelle j'ai reçu un arrêté de non opposition comporte pour les combles plusieurs ouvertures : un chien assis et plusieurs Vélux.

Suivant votre demande, ci dessous extrait du jugement du TGI:

"le Tribunal constate que le syndicat des copro situé à xxx lors du vote à l'AG du 2 juin 2015 s'est opposé de manière abusive à la résolution proposée par Clall (j'utilise mon pseudo) intitulé: "demande de Clall pour l'aménagement des combles formant le lot 5" qu'aucun motif d'opposition invoqué à l'occasion de laprésente procédure n'est pertinent; que les travaux envisagés sont conformes à la destination de l'immeuble; qu'ils ont fait l'objet d'une déclaration administrative de non opposition pour la partie de stravaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble; qu'ils n'entraineront aucune infraction au RC
En application de l'art. 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, le tribunal décide donc d'autoriser Clall:
- à réaliser ou faire réaliser les travaux proposés à l'AG du 2 juin 2015 ayant fait l'objet d'une déclaration préalable et d'une décision de non opposition
- à réaliser ou faire réaliser les travaux tendant à la pose d'un escalier entre les lots numéros 4 et numéros 5
- à utiliser les parties communes de manière à permettre la circulation des entreprises qu'il aura mandaté et ce le temps strictement nécessaire à la réalisation des travaux envisagés et dans le respect des droits de sautres copropriétaires."

cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **wolfram2**, le **17/09/2019** à **19:55**

Bonsoir
Avec toutes les précisions enfin révélées, on se demande pourquoi la question nous a été posée. Il eut été plus judicieux de consulter sur légifrance les éventuels arrêts de la cour d'appel dont vous dépendez et de la cour de cassation.
Ce qui n'est qu'une orientation.
Drôle de situation où une résolution posée en AG par le Pdt du Conseil syndical est l'objet d'un vote défavorable de l'AG des copropriétaires. Chaude ambiance.
wolfram

Par **clall**, le **18/09/2019** à **06:47**

Bonjour,

nos échanges m'ont permis d'avancer dans ma réflexion. En espérant une décision favorable de la cour d'appel et après les délais de recours purgés, j'engagerai les travaux d'aménagement des combles de façon à réaliser un appartement indépendant de celui du 2ème.

Je renonce à demander l'accord de la copropriété qui espère que l'aménagement projeté correspondra à une extension de l'appartement du deuxième. Comme l'a constaté Wolfram2 l'ambiance de cette copropriété est détestable et il ne s'agit pas pour moi de prendre le risque d'obtenir un refus de la copropriété sur une application de mon droit.

Merci à tous pour votre aide efficace.

cordialement

Par **wolfram2**, le **18/09/2019** à **15:57**

Bonjour
Donc, si je comprends votre intention, vous voulez créer un lot principal distinct supplémentaire de copropriété.
La logique du statut de la copro voudrait que vous assumiez la charge de la mise à jour de l'état descriptif de division ; dans le rglmt de copro, de l'état de répartition des charges et de leur publication auprès de l'ancien Bureau des hypothèques.
Qui eux, nécessitent l'approbation de l'AG des copropriétaires.
Bon courage. wolfram

Par **wolfram2**, le **18/09/2019** à **16:23**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour
Donc, s'il y a le jugement du TGI selon les termes que vous avez donnés, et si vous êtes en appel, c'est que l'AG ou peut-être le syndic dans le cadre de ses attributions ont fait appel de la décision du TGI.
Ce qui serait réellement intéressant, c'est de connaître les conclusions présentées par l'appelant et par l'intimé.
Rappelez-vous Thémis est représentée les yeux bandés pour mieux symboliser son aveuglement.
Salutations wolfram

Par **clall**, le **19/09/2019** à **09:08**

Bonjour,

j'avais prévu d'assumer la charge des mises à jour que vous citez. Mais je suis étonné qu'elles nécessitent une approbation en AG en supposant bien sûr que j'ai l'autorisation de la Cour d'Appel pour faire les travaux.

Les discussions entre le syndicat des copros et Clall sont longues, aussi je vous propose de vous résumer les conclusions du jugement en Appel dès que j'en aurai connaissance.

cordialement

Par **wolfram2**, le **19/09/2019** à **10:28**

Bonjour
En l'état actuel, ce sont les conclusions de la partie adverse qu'il serait intéressant de connaître, dans leurs motifs et leur dispositif.
Salutations. wolfram

Par **clall**, le **19/09/2019** à **11:34**

Bonjour

En réponse à votre demande, les conclusions du syndicat des copros sont les suivantes:

le TGI a considéré qu'il était indifférent que Clall cherche à agrandir son appart par la création d'un escalier reliant l'intérieur de son appart aux combles ou qu'il cherche à créer un nouvel appart. Au soutien de cette position, le TGI a estimé que le RC définit simplement le lot 5 comme étant un "droit d'aménager une surface habitable de ... m2.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il n'est pas indifférent de déterminer la nature des travaux projetés par Clall pour deux raisons:

Clall est débiteur d'une information à l'égard des copros qui doivent être éclairés dans leur choix au moment de voter sur le projet de résolution .

ensuite Clall est propriétaire d'un lot grevé d'une servitude d'accès à la partie supérieure du bâtiment : la charpente et la couverture.

Il apparait que Clal entretient volontairement le flou sur ses intentions a pour projet, loin de travaux d'amélioration évoqués, de réaliser un second appartement.

le projet de résolution était "demande de Clall pour l'aménagement des combles formant le lot 5

A la description du projet figurant dans la déclaration préalable: aménagement des combles en vue de l'agrandissement de l'appart en dessous. création d'ouvertures en toiture.

En réalité il apparait sur le plan que:

- l'escalier projeté ne relie pas les combles et l'appart du dessous mais relie la cage d'escalier aux combles

- une porte d'entrée aux combles est prévu

- la réalisation d'un nouvel appart est projeté ainsi qu'en atteste la présence d'une cuisine, d'une SdB, d'un séjour et d'une chambre.

Aménager des combles et les relier à un appartement est une chose

Créer un nouvel appartement en est une autre de sorte qu'il appartient au demandeur de formuler une proposition de modification desdits tantièmes.

Pour l'ensemble de ces raisons, la Cour d'appel ne saurait considérer que le projet de résolution contesté était suffisamment précis et clair pour permettre au TGI de faire droit aux demandes de Clall.

cordialement

Par **wolfram2**, le **19/09/2019** à **12:26**

Bonjour
Effectivement, si la réalité des travaux prévus est telle que décrite dans les conclusions de l'appelant, en application des articles du statut de la copro sur les informations à fournir pour soumettre une question au vote de l'AG, il semble qu'il y ait une forte probabilité que la cour décide de la nécessité de soumettre à nouveau la question d'autorisation des travaux à l'AG en leur ayant communiqué toutes les informations.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Y compris, sur les besoins en alimentations et en évacuations de toutes natures nécessaires aux locaux prévus. Les modifications au tableau de répartition des charges, etc.
Subsistent les nécessités de mise en conformité de l'immeuble, dont les combles et la toiture aux obligations d'isolation thermique, de vérification de non infestation par insectes xylophages et donc accès à la charpente. etc.
Je crains que vous ayez fait un joli rêve.
Cordialement. Wolfram.

Par **clall**, le **19/09/2019** à **15:11**

Bonjour Wolfram2

en 2002, les copropriétaires (4 en tout) ont acheté en même temps les différents lots de cet immeuble. Il y a eu une expertise technique complète (Bureau Veritas) sur solidité clos et couvert, sécurité parties communes et rapport de constat état parasitaire.

De plus le plan des combles aménagés établi par mon architecte indique les points d'alimentation en eau, électricité, évacuation des eaux usées.

Il va de soit que la nouvelle répartition des tantièmes ne peut être établie qu'en fonction des surfaces habitables obtenues (après isolation RT 2012 ou 2020).

je n'ai pas encore compris la différence soulignée par le syndicat des coprprios entre aménager les combles ou créer une partie habitable (comme indiqué dans le RC et EDD) ou créer un appartement ?

Je continue à "rêver" sachant que j'ai remporté la première étape (TGI) . 70% des décisions en 1ère instance sont confirmées en Appel (informations obtenues du le site il y a environ 3 ans.

Je me permettrai de vous communiquer la décision de la Cour d'Appel (mon avocat ne m'a pas encore communiqué la date)

cordialement

Par **wolfram2**, le **20/09/2019** à **20:19**

Bonsoir
Je vous souhaite la réussite.
Cordialement. wolfram

Par **clall**, le **22/11/2019** à **17:52**

Je vous informe avoir reçu l'arrêt de la Cour d'Appel qui m'est défavorable sur un seul point. Il

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

s'agit de l'arrêté de l'urbanisme qui ne s'était pas opposé à ma déclaration préalable de faire des ouvertures dans la toiture. Or sur le libellé de l'arrêté, il manquait des ouvertures par rapport au dossier de l'architecte (erreur d'une secrétaire du service de l'urbanisme). La copie de cet arrêté a été joint à l'avis de convocation. Quand je me suis aperçu de l'erreur, j'ai demandé un arrêté rectifié au service de l'urbanisme (cet arrêté modifié porte la même référence que le précent). Je l'ai expédié en recommandé avec AR à tous les copropriétaires et au syndic avec un courrier expliquant l'erreur de l'urbanisme.

L'avocat des copropriétaires en a profité pour prétendre que j'avais fait une modification dans le nombre des ouvertures par rapport à l'arrêté fourni lors d el'avis de convocation.

le TGI avait bien compris qu'il s'agissait d'une simple erreur, mais la cour d'Appel a pris en compte l'argument de l'avocat adverse !!

je dois voir mon avocat la semaine prochaine, mais je ne suis pas à priori favorable pour un pourvoi en Cassation. Coût et durée de procédure et résultat aléatoire.

Je me demande si négocier avec le service de l'urbanisme la prise en charge des frais de procédure (TGI, Appel, dommages et intérêts,...) qui m'incombent et des conséquences défaforables à cause de leur erreur.

je pourrais déposer à nouveau une déclaration préalable (la même) la précédente n'étant plus valide . Et je demanderai les mêmes résolutions à la prochaine AG... Avec évidemment le risque que la même histoire recommence !

Qu'en pensez vous ? Y-a-t-il une autre solution ?

Par **clall**, le **24/11/2019** à **09:46**

Bonjour,

je réfléchis à mon affaire avant la rencontre avec mon avocat. J'ai lu que le pourvoi en cassation n'est pas suspensif des condamnations financières que je subis. Si je vais en cassation et si le pourvoi est accepté, en cas de réussite cette fois, est ce que les dépenses infligées en appel me seront remboursées ?

Autre question: durant la cassation, puis je présenter en prochaine assemblée générale une nouvelle demande d'aménagement des combles acceptée par l'urbanisme mais avec une distribution des ouvertures différente de la précédente ? Est ce que cela peut nuire à mes intérêts dans la cassation ?

Merci par avance

cordialement

Par **morobar**, le **24/11/2019** à **12:09**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bjr,

Le pourvoi n'a pas pour effet de trancher, mais de renvoyer l'affaire deavnt une autre cour.

Cour avec conclusions, demandes au titre de l'article 700...

[quote]
Est ce que cela peut nuire à mes intérêts dans la cassation ?

[/quote]
Pourquoi ?

SI l'affaire se pâsse bien coté copropriété, il faudra faire un désistement d'instance

Prévoir dans votre demande en AG un accord de désistement d'instance et d'action.

Mais ce n'est pas trop mon domaine et votre avocat saura, j'espère mieux vous renseigner sur les procédures et les couts éventuels, comme les frais d'avocat de la partie adverse, laquelle devra accepter le désistement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés