



Droit de créer une entrée coté rue

Par **clall**, le **21/06/2022** à **14:49**

Bonjour,

Dans l'avis de convocation de l'assemblée générale, Je suis intrigué par réponse du syndic à un copropriétaire (exerçant une activité médicale) qui a fait une demande de mise à l'ordre du jour. Elle consiste à obtenir l'accord pour percer sa baie vitrée coté rue pour créer un accès à son local.

Réponse du syndic: "s"agissant d'une partie privative et compte tenu de l'absence d'installation extérieure à son local, il a droit de réaliser ces travaux sans autorisation de l'assemblée ".

Je précise que ce copropriétaire possède un accès à son local dans le hall de l'immeuble, accès qu'il a créé lui-même il y a vingt ans (sans autorisation).

Comme il s'agit d'une modification de l'aspect extérieur de l'immeuble, une autorisation de l'assemblée me paraît nécessaire suivie d'une déclaration préalable auprès du service de l'urbanisme.

Etes vous d'accord avec ma conclusion.

Merci, cordialement

Par **coproeclos**, le **21/06/2022** à **17:42**

Bonjour,

Le local du médecin est privatif mais le mur extérieur est une partie commune. L'autorisation de l'AG est donc nécessaire ainsi que toutes les autorisations nécessaires auprès des services officiels.

Ne pas oublier de prévoir les charges communes et/ou spéciales qui découleront de l'ouverture nouvelle, ainsi que celles qui seront éventuellement supprimées au cas où l'accès à l'immeuble ne sera plus possible par le proprio réalisant les travaux. Charges spéciales nouvelles ?

Une ouverture supplémentaires sur la rue nécessite selon moi la modification des plans de l'étage rez-de-chaussée : mise en oeuvre d'un géomètre-expert, notaire, publication des modifs au fichier des hypothèques, etc. Modification du règlement de copropriété et de l'EDD possible ? Voir également la régularisation ou la suppression de l'accès créé illégalement.

Bien à vous.

Par **clall**, le **21/06/2022** à **18:07**

Merci pour votre réponse. Comme il n'y a aucune information dans l'avis de convocation, il est possible que l'ouverture en question soit prévue pour une ventilation. (La porte d'accès dans le hall est souvent entr'ouverte quand il fait chaud , c'est un cabinet de kiné).

Je pense que votre réponse s'applique aussi pour cette ouverture plus réduite.

Par **coproeclos**, le **21/06/2022** à **18:19**

Bonjour,

La convocation doit détailler la demande de travaux afin que les copropriétaires puissent voter en toute connaissance de cause.

Si cette condition n'est pas remplie, chacun est dans le droit de voter CONTRE. De plus si un recours en justice est engagé par un OPPOSANT ou un DEFAILLANT, la résolution sera susceptible d'être annulée par un juge. Donc il est nécessaire de faire les choses dans les règles édictées.

Bien à vous.

Par **clall**, le **22/06/2022** à **06:50**

Comme je l'ai indiqué plus haut, le syndic a refusé d'inscrire la demande de mise à l'ordre du jour. Donc il n'y a pas de résolution correspondante à cette convocation. Aussi, suivant la réponse du syndic, le kiné peut très bien réaliser son ouverture très rapidement.

Nous risquons de nous retrouver dans la situation de travaux non détaillés, visibles de l'extérieur de l'immeuble, sans déclaration de travaux demandée au service de l'urbanisme, et réalisés avec l'accord du syndic.

Et comme vous le précisez, un recours en justice peut très bien être annulé par un juge.

La solution serait peut-être d'avertir le service de l'urbanisme qui pourrait imposer au syndic ou au copropriétaire la nécessité d'une déclaration préalable de travaux avec demande d'autorisation en assemblée ?

Par **Lag0**, le **22/06/2022** à **07:10**

[quote]

Elle consiste à obtenir l'accord pour percer sa baie vitrée coté rue pour créer un accès à son local.

[/quote]

Bonjour,

Je ne comprends pas bien ce que vous appelez "percer sa baie vitrée". Il y a donc actuellement une baie vitrée, qu'est-ce qui va changer ? Actuellement elle est fixe et elle va devenir ouvrante ? Si c'est ça, cela ne va pas changer l'aspect extérieur.

Par **clall**, le **22/06/2022** à **07:47**

Bonjour, je n'ai pas de détails sur les travaux envisagés: aspect, dimensions,... Comme indiqué, le kiné avait l'intention de déposer une demande d'autorisation en AG, jugée inutile par le syndic.

Il y a donc deux cas possibles des travaux envisagés:

- soit réaliser une porte d'entrée sur la baie actuelle fixe avec découpe d'un soubassement béton d'une hauteur de 80 cm. Cela modifierait notablement l'aspect extérieur de l'immeuble.

- soit réaliser une ouverture dans sa baie pour ventiler son local. Mais cette hypothèse n'est pas certaine parce qu'il possède une porte au fond de son cabinet donnant sur une autre rue et qui permet une ventilation très efficace.

Il me semble donc qu'une description de ces travaux, même sommaire avec croquis et

dimensions me parait une information minimale pour la copropriété.