Image not found or type unknown

Litige avec le, président du syndic de co propriéré

Par **sissi43**, le **09/12/2018** à **11:30**

Bonjour,

Désirant réunir 2 appartements mitoyens en rez de jardin sans voisinage horizontal, en un seul dans un petit immeuble, avec une attestation d'un architecte qui déclare la possibilité de démolir 2 murs mitoyens non porteurs, j'ai donc commencé les travaux de démolition avant d'en avertir la co-propriété. Le président du syndic en AG, malgré tous les documents demandés en sa possession, m'interdit tous travaux et ne donne pas suite à cette interdiction depuis le 12 octobre date de l'AG. Je continue malgré tout des travaux d'électricité et de plomberie pour restaurer la cuisine et la salle de bains.
Que puis-je faire?

Merci de votre réponse.

Par **wolfram2**, le **09/12/2018** à **12:09**

Bonjour
D'abord au plus simple, sur Service Public vous informer sur le statut de la copropriété. Pour mieux faire, sur legifrance.gouv.fr vous chargez la loi N° 65-557 et le décret N° 67-223.
Sachant que la loi ELAN nous promet des ordonnances pour modifier le statut.
Donc, il y a d'une part le syndic, d'autre part le Président du Conseil syndical.
Vous vous reportez au Règlement de copropriété. Il y a certainement des clauses concernant les travaux dans les parties privatives. Vous saurez ainsi si vous êtes en conformité avec les

obligations des copropriétaires.
Notre expérience de multiples plaintes de copropriétaires ayant subi un affaissement de leur plancher justifie que les responsables de la copropriété se préoccupent de ce point.
Que veut dire que le syndic (je suppose) n'a pas donné suite à cette interdiction ?
Lisez attentivement s'il y a une résolution à ce sujet sur le PV de l'AG.
Le copropriétaire en principe peut faire dans son lot privatif tous travaux qui n'affectent ni la solidité de l'immeuble, ni les canalisations de services collectifs (eau, gaz, électricité, chauffage, TV, fibre, Sécurité, etc.), ni l'aspect extérieur de l'immeuble.
Reprenez contact avec votre syndic afin de lui donner toutes assurances que vos travaux sont conformes aux lois et règlements, éventuellement après avis de l'architecte de l'immeuble.
Attention, en cas de non conformité, une résolution d'AG peut demander la remise des lieux à l'état initial.
Cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **09/12/2018** à **18:13**

Bonjour,
[citation] une attestation d'un architecte qui déclare la possibilité de démolir 2 murs mitoyens non porteurs,[/citation]
Les murs séparatifs de lots dans un immeuble sont en général des murs porteurs et non se simples cloisons.
Dès lors il faut un accord de l'AG avec le rapport de l'architecte si possible de la construction;
Par ailleurs il faut distinguer le syndic, nommé par l'AG et seul représentant du syndicat des copropriétaires, et le président du conseil syndical élu par les copropriétaires avec le devoir d'aider et contrôler le syndic.
Le conseil syndical pas plus que son président ne possèdent la personnalité juridique, et il est donc impossible d'avoir une controverse susceptible de poursuites devant les tribunaux es qualité.

Par **sissi43**, le **09/12/2018** à **18:58**

Merci de votre réponse.
Il s'agit de 2 appartements dans le sous-sol de l'immeuble réalisés bien après la construction du bâtiment lui-même
Il s'agit de cloisons en brique de 35mm parallèles aux solives, elles en sont espacées de 2cm sur le côté et s'arrêtent 20cm avant le plancher donc ne supportent rien.
Il n'y a pas de conseil syndical.
Est-il possible de contacter un conciliateur?

Merci de votre réponse

Par **amajuris**, le **09/12/2018** à **19:01**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

bonjour,
vous deviez demander l'accord de votre assemblée générale sur votre projet avant d'intervenir sur les parties communes.
ni le syndic, ni le conseil syndical, n'ont le pouvoir de donner leurs accords sur ce genre de travaux.
salutations

Par **wolfram2**, le **09/12/2018** à **19:34**

Bonsoir
Si la personne qui nous fait l'honneur de nous poser question déclare que les murs ne sont pas porteurs et en sus a l'attestation de son architecte, il semble que l'on n'ait pas à douter de sa déclaration. Mais, bien que non porteuses, nous avons connaissance de multiples cas où la suppression de la cloison a provoqué l'affaissement du plafond sous lequel elle était.
Un petit point d'interrogation, en se référant aux généralités, les murs mitoyens sont propriété conjointe des deux propriétaires des lots qu'ils séparent.
Et un président de conseil syndical, désigné par l'AG comme président de celle-ci, conduisant les délibérations sur les questions de l'ordre du jour, est tout à fait fondé à appeler l'attention du propriétaire concerné sur son éventuelle infraction au Règlement de copropriété.
Et le syndic, en principe après le visa des assesseurs scrutateurs sur le décompte des votes, n'a plus qu'à noter la chose au procès verbal de l'AG dont il est le secrétaire. Et ensuite d'exécuter les décisions de l'AG des copropriétaires. Et faire respecter le Règlement de copropriété. Et c'est le Président de l'AG qui signe le PV. Puis le secrétaire de l'AG.
Enfin dans le statut de la copropriété coopérative, c'est le Président du Conseil syndical qui est syndic de la copropriété. Sans parler des cas envisagés dans la préparation de la loi ELAN où le Conseil syndical aura les attributions de Conseil d'Administration.
Cordialement. wolfram

Par **sissi43**, le **09/12/2018** à **19:38**

Les 2 appartements m'appartiennent et sont mitoyens, est-ce que cela est considéré comme des parties communes?
Sur le rapport de l'AG qui me signifie l'interdiction de tous travaux, rien n'indique le résultat d'un quelconque vote, ni POUR, ni CONTRE, ni abstention. Les personnes ne sont pas nommées,
Salutations

Par **wolfram2**, le **09/12/2018** à **20:01**

Bonsoir, ce n'est peut être que le rappel d'une clause du Règlement de copropriété. Et dans ce cas, il ne sera nécessaire de voter que si on vous demande de remettre les lieux en leur état initial.
Condorcet avait raison, de la nécessité de connaître le statut de la copropriété. Cordialement. wolfram

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **09/12/2018** à **20:04**

dans votre règlement de copropriété sont énumérées les parties communes et les parties privatives.
en règle générale, par exemple, sont notamment des parties communes, les fondations, les gros murs de façades et de refend (un mur porteur intérieur), les murs pignons, mitoyens ou non.
si votre A.G. vous a interdit vos travaux, j'en déduis qu'ils impactent les parties communes.
prenez rendez-vous pour rencontrer votre syndic.

Par **wolfram2**, le **09/12/2018** à **22:00**

Bonsoir Bis repetita de 12.09
Une cloison en briques de 35 mm soit 3,5 cm a peu de chance d'être partie commune sauf si elle est dans les locaux communs de l'immeuble (loge du gardien, réceptacle V.O., local à vélos et poussettes etc.).
[citation]Reprenez contact avec votre syndic afin de lui donner toutes assurances que vos travaux sont conformes aux lois et règlements, éventuellement après avis de l'architecte de l'immeuble.
Attention, en cas de non conformité, une résolution d'AG peut demander la remise des lieux à l'état initial.[/citation]
Votre syndic ne serait-il pas syndic non professionnel copropriétaire ????
Cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **10/12/2018** à **07:41**

SI je comprends bien, les caves de l'immeuble ont été transformées en locaux d'habitation.
Cela parait peu ordinaire, mais c'est la seule explication qui aboutit sur des cloisons en briquettes.
Je ne vois pas, ceci dit, comment interdire le percement d'une telle cloison à l'intérieur de son lot, puisqu'en réalité il s'git d'un même lot en pratique.

Par **sissi43**, le **10/12/2018** à **09:09**

Bonjour,

Je répond en premier lieu à Wolfram2 : Effectivement, le syndic est co-propriétaire, bénévole, il touche pour cela une certaine somme, dont il se défend d'être une rémunération, mais pour laquelle il n'apporte aucun justificatif.

2° Morobar : Les caves de l'immeuble sont en rez-de-jardin, et donc comme je l'ai écrit plus haut, l'immeuble a été construit dans la 1ère moitié du 20ème siècle sur ces caves dans

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

lesquelles mes deux appartements ont été réalisés en 1996.
A signaler que assez récemment des travaux de toiture et des travaux de restauration d'appartements ont été effectués dans l'immeuble.
Des planchers chauffants ont été faits sur des planchers en bois, d'où le problème de micro-fissures du carrelage dûs aux variations de température du plancher. Une expertise pourrait-elle certifier que mes travaux en sont la cause?

Par **sissi43**, le **10/12/2018** à **09:42**

Mon syndic me demande la visite d'un ingénieur béton pour rendre compte des travaux effectués, ce qui veut dire qu'il ne tient aucun compte de l'attestation de l'architecte sur la possibilité de démolir les cloisons en briques

Par **amajuris**, le **10/12/2018** à **10:36**

le syndic est responsable de la conservation de la copropriété dont il a la gestion, la demande du syndic est donc à mon avis recevable surtout que vous avez exécuté vos travaux sans accord préalable de votre A.G.

Par **wolfram2**, le **10/12/2018** à **10:38**

Bonjour
Dans votre règlement de copropriété, ainsi que cela se pratique couramment, il devrait y avoir l'état descriptif de division, dont il est probable qu'il est resté à l'état initial. Que dit-il sur la disposition des caves ? y avait-il des cloisons d'origine ?
Dans les métropoles de province, comme à Paris, l'espace urbain est rare et cher. On a d'abord cherché à rendre habitables les combles, avec les malfaçons des bricolages d'alimentation et d'évacuation des fluides. On en est maintenant venu à aménager les caves pour en faire des "suplex ou souplex" ainsi que le dirait Raymond (seuls les anciens apprécieront).
L'architecte qui vous a conseillée ne pourrait-il faire une attestation après travaux ?
Relisez le règlement de copro, que dit-il sur le Conseil syndical et le nombre de conseillers syndicaux, puis essayez de vous faire élire au Conseil syndical pour assister et contrôler le syndic dans l'exécution de son mandat.
Mais il est tout à fait normal que le syndic non professionnel soit honoré de deniers. Déjà lorsqu'on est Président du Conseil syndical et que l'on essaye de faire correctement ce pour quoi on s'est porté volontaire, on y consacre du temps, des coûts de téléphone, de photocopie, etc. Et même des nuits blanches quand des C...ards vous accusent de porter atteinte à la valeur du prix des logements.
Tant qu'à faire, l'ingénieur en béton est récusable s'il n'appartient pas à un bureau de contrôle. D'un autre point de vue, assumez votre préférence pour les grands espaces.
Je relis votre courrier. Les deux cloisons ont une hauteur inférieure de 20 cm à la hauteur sous plafond et, ainsi que vous l'écrivez, ne supportent rien. En ce cas, vous prenez des photos et vous transmettez au syndic en l'invitant à venir constater par lui-même qu'elle n'ont

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

aucune fonction de support du plancher supérieur.
Sous réserve de la réalité des lieux et des écrits, des termes et des motifs de l'interdiction qui vous a été notifiée. Le PV d'AG vous a-t-il été adressé en LRAR ou éventuellement remis contre émargement ?
Bon courage. wolfram

Par **sissi43**, le **10/12/2018** à **10:43**

Le RI ne prévoit rien en matière d'autorisation des co-propriétaires en ce qui concerne la démolition de cloisons non porteuses séparant 2 lots appartenant au même propriétaire, merci de me dire si la loi le prévoit, et ce qui prévaut, la loi ou le RI?

Par **sissi43**, le **10/12/2018** à **10:57**

Réponse à Wolfram2, merci
Mon règlement de copro date de la construction de mes 2 appartements, il faudrait donc que je réclame à mon syndic celui antérieur?
Il n'y a pas de conseil syndical
Sur la liste des charges est déjà mentionné la somme relative aux frais postaux et divers, une ligne pour ses déplacements kilométriques qui revient à dire qu'il vient sur les lieux 1 fois/semaine, ce qui n'est absolument pas le cas

Par **wolfram2**, le **10/12/2018** à **11:16**

Bonjour, ravi que vous soyez à l'écoute.
Ainsi que vous l'avez fait suivant mon conseil, j'en suis persuadé, vous avez chargé la loi et le décret dont je vous ai indiqué les numéros.

[citation]Article 43 de la loi
· Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 95 JORF 16 juillet 2006
Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l’alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.[/citation]
Les articles ci-dessus indiqués sont dits d'ordre public.
Ils ont prévalence sur les clauses d'un Règlement de copro qui lui seraient contraires.

Si vous en avez envie vous lisez les articles 24 à 26 et 30 de la loi. Si vos travaux ne figurent pas parmi ceux énumérés dans ces articles, c'est là que j'atteint mon niveau d'incompétence.
Cordialement.
Wolfram

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **sissi43**, le **10/12/2018** à **11:33**

Wolfram2, ce que vous m'écrivez est du chinois, mais merci de vous être penché sur mon cas

Par **amajuris**, le **10/12/2018** à **14:20**

en fait la question essentielle à laquelle il n'a pas été encore été répondu, c'est de savoir si les murs objets des travaux sont des parties communes ou des parties privatives.

Par **sissi43**, le **10/12/2018** à **14:43**

Ce sont deux cloisons qui séparent deux lots en mitoyenneté qui m'appartiennent. A mon sens elles ne sont pas dans les parties communes.Si je pouvais je vous adresserais un plan....
Les cloisons ne supportent ni les solives ni les planchers et sont parallèles aux murs porteurs.

Par **wolfram2**, le **10/12/2018** à **15:49**

Bonjour
Reportez-vous au règlement de copropriété qui définit parties communes et parties privatives dans le cas spécifique de votre immeuble.
Si les cloisons du type de celles concernées ne sont pas mentionnées en tant que parties communes, et ne sont pas non plus mentionnées dans l'article 3 de la loi portant statut de la copro (elles n'y sont pas), elles sont parties privatives.
Dans les règlements de copro, en général, un paragraphe spécifie que les murs séparant deux lots distincts de copro sont réputés mitoyens. Et s'ils ne font pas partie du gros œuvre sont, je dirais parties privatives spéciales. Voir Code civil sur les murs mitoyens.
A mon sens, dans le cas qui nous pose question, où les deux lots appartiennent au même propriétaire, ils deviennent sa propriété. Il peut en faire ce qu'il veut sous réserve du respect des prescriptions de sécurité. P. ex capacité coupe-feu ou pare-flamme.
Et encore eu égard à l'espace libre de 20 cm au dessus des cloisons, il me semble que c'est plutôt le dispo de ventilation des caves. Là aussi, il y a peut-être un point de règlement du CCH (Code de la construction et de l'habitation) à vérifier. Voir Légifrance.gouv

[b[fluo]]Mieux que ce que j'ai écrit,
C'est l'article 7 de la loi qui dit que c'est mitoyen.[/fluo][/b]
Et Amatjuris, modérateur, pose la question, sans doute dans un but pédagogique.
Terminé je coupe
wolfram

Par **sissi43**, le **10/12/2018** à **16:13**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je relis le règlement de copro : toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.

Par **wolfram2**, le **10/12/2018** à **17:57**

Merci Sissi, là ce n'était pas du chinois ce que j'ai écrit.
wolfram
Bonsoir
Cordialement dit la netiquette

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés