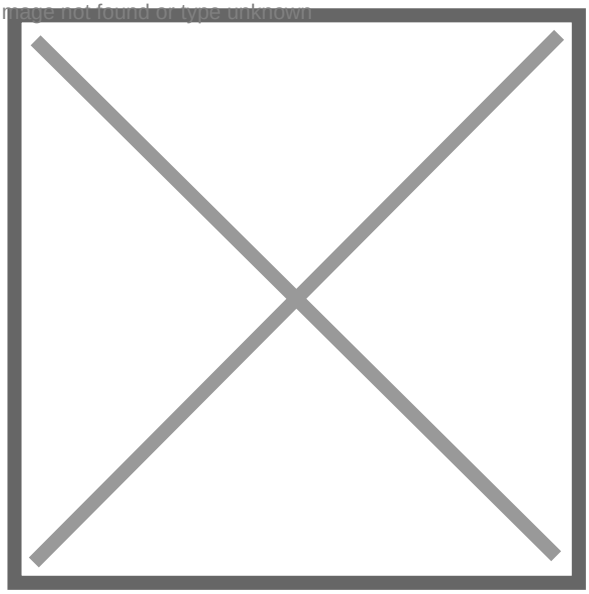
Image not found or type unknown



Affichage obligatoire d'une déclaration préalable accordée

Par **clall**, le **04/06/2015** à **18:47**

Bonjour,
j'ai obtenu du service de l'urbanisme la non opposition à ma déclaration préalable modifiant l'aspect extérieur d'un immeuble. Mais lors de l'assemblée générale, je n'ai pas obtenu l'accord de la copropriété pour réaliser les travaux correspondants. Dois-je quand même effectuer l'affichage obligatoire de cette déclaration préalable ? (le service de l'urbanisme de la commune n'apporte pas de réponse à cette question ?). merci par avance

Par **moisse**, le **04/06/2015** à **19:10**

Bonjour,
L'utilité de cet affichage est d'aviser les tiers et ainsi sauvegarder leurs droits pendant un délai préfix de 2 mois à dater de l'affichage, pour s'opposer à ceux-ci.
Mais comme vous n'avez pas l'accord de la copropriété, vous ne pouvez donc pas réaliser les travaux et l'affichage est inutile.

Par **talcoat**, le **04/06/2015** à **19:22**

Bonjour,
Vous ne pouvez réaliser les travaux sans l'accord du syndicat des copropriétaires.
L'autorisation (DP) a été délivrée en fonction du dossier qui devait comporter une attestation

précisant que vous aviez cet accord (aucun contrôle n'étant fait par l'administration) ce qui n'est pas le cas: votre DP ayant été délivrée sur la base d'un dossier erroné, est illégale et rapportable à tout moment.
Cordialement

Par **clall**, le **04/06/2015** à **19:24**

Merci pour votre réponse. Comme cela fait la 6ème fois que je subis leur refus d'accord (pour des travaux d'un lot prévus dans les actes de vente que tout le monde a signé), je suis contraint de porter l'affaire en justice.
Les avantages que je voyais pour l'affichage:
1)- être informé dans les deux mois d'un recours éventuel d'un voisin
2)- recevoir un recommandé de la copropriété m'ordonnant la suppression de l'affichage (donc pour moi, dispense de constat de l'affichage par huissier)
En cas de succès de la procédure judiciaire (avant deux ans comme j'espère), je pourrais engager rapidement les travaux.

Par **moisse**, le **04/06/2015** à **19:37**

Sachant que le délai d'instruction est d'un mois, votre soucis d'accélérer les choses au bout de x années parait dérisoire.
Si votre instance prospère, il vous suffira de redéposer la DP et au bout d'un mois maxi...

Par **aguesseau**, le **04/06/2015** à **20:35**

bjr,
il faut séparer l'accord du service urbanisme et le refus de votre A.G..
pourquoi la copropriété vous demanderait de supprimer l'affichage de travaux que l'A.G. vous a refusés ?
ce qui est certain que si une telle demande était faite, elle ne vaudrait que pour les travaux refusés par l'A.G. et non pour de futurs travaux en cas de succès de la procédure judiciaire, qui n'interdirait pas à une personne y ayant intérêt de vouloir s'y opposer.
cdt

Par **clall**, le **05/06/2015** à **06:14**

Merci pour toutes ces réponses. Je n'afficherai donc pas le panneau de la DP. Mais si je comprends bien Talcoat , j'aurais fraudé du fait d'avoir deposé une DP sans produire l'accord de la copropriété. Je l'ai fait en fonction de l'arrêté n°333631 du 15.2.12 du Conseil d'Etat. Ce que j'ai d'ailleurs rappelé au service d'urbanisme de la commune. Connaissant une situation bloquée auparavant (6 essais vains d'obtention de l'accord de la copropriété), j'ai l'impression d'avoir avancé d'un pas, et je sais bien que la décision de justice n'est pas gagnée d'avance.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

cordialement

Par **talcoat**, le **05/06/2015** à **11:37**

Bonjour,
L'arrêt en question vise simplement le fait que le service instructeur doit se contenter de l'attestation précisant que le pétionnaire détient l'autorisation de la copropriété sans effectuer de contrôle à ce sujet.
Si le dossier a été instruit avec une fausse déclaration, la DP est entachée d'illégalité donc rapportable à tout moment.
Cordialement

Par **Titiduloiret**, le **05/06/2015** à **11:50**

Bonjour,
En ce qui me concerne, je ne dirais pas comme tout le monde. Votre autorisation est du droit d'urbanisme qui vous autorise à faire les travaux et votre AG qui refuse (du droit civile).
Moi j'afficherai le panneau et attendez de voire si votre AG réagis dans les 2 mois et s'ils vont faire la démarche nécessaire pour s'interposé au projet. Je vous préconise d'attendre 1 mois de plus dans le cas ou la procédure serait envoyer le dernier jour à la préfecture, et allée soyons fous 2 mois de plus pour le plaisir.
De toute façon vous ne risqué rien car vous avez abondamment de temps pour commencer les travaux, comme pour annulée votre déclaration par simple courrier auprès de votre commune ce qui arrêterait toute procédure (annulation de la DP + pas de travaux= pas de procédure).
Et si rien après les 5 mois d'affichage, Bat à vous de voir.
Bonne journée

Par **moisse**, le **05/06/2015** à **12:03**

Que le syndic régisse dans les 2 mois de l'affichage ou pas ne change pas grand chose.
En effet l'affichage est destiné à protéger le droit des tiers.
En l'espèce le syndicat de copropriété n'est pas un tiers, c'est même le propriétaire de la façade dont la modification est demandée.
Si vous pense qu'une autorisation administrative peut vous autoriser à faire des travaux chez les autres vous vous trompez.

Par **aguesseau**, le **05/06/2015** à **14:01**

titiduloiret,
vous donnez de fausses informations.
un copropriétaire ne peut pas exécuter des travaux intéressant les parties communes ou

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'aspect extérieur de l'immeuble.
vous mélangez une autorisation d'urbanisme (droit administratif) qui est toujours délivré sous réserve du droit des tiers et des travaux dans une copropriété qui est soumis à la loi de 1965 sur la copropriété et son décret de 1967 qui sont du droit civil.
cdt

Par **clall**, le **05/06/2015** à **14:08**

Merci pour toutes vos réponses. Elles me permettent de mieux voir ma situation. J'évite l'affichage de la DP et je vais charger ma défense juridique de faire respecter mes droits inscrits dans les actes notariés, règlement de copropriété et état descriptif.
cordialement

Par **Titiduloiret**, le **08/06/2015** à **10:28**

Bonjour,
il me semble que ma réponse du 05/06 précise bien et fait bien la différence entre urbanisme et droit civil. En ce qui concerne la façade je formule que c'est chaque acquéreur qui est propriétaire, le syndic n'est que le gestionnaire.
Bonne journée

Par **moisse**, le **08/06/2015** à **14:19**

Bonjour @titiduloiret,
Hélas vous "bêtisez".
Chaque copropriétaire n'est en rien propriétaire des communs ou des façades.
C'est le syndical des copropriétaires qui en est l'heureux possesseur.
Et le syndic est mandaté par ce syndicat pour gérer ladite copropriété, nous sommes bien d'accord.

Par **talcoat**, le **08/06/2015** à **16:18**

Bonjour,
On dira plutôt que dans un immeuble en copropriété, les parties privatives sont divisées en lots principaux auxquels sont rattachés un pourcentage de parties communes(tantièmes), l'ensemble des copropriétaires étant réuni en syndicat des copropriétaires lesquels désignent en AG un syndic pour l'administration.
Il n'y donc pas de propriété des parties communes détenues par le syndicat, chaque copropriétaire en ayant une quote-part.
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Titiduloiret**, le **08/06/2015** à **17:19**

Bonjour,
Heureusement que ce ne sont pas les syndics qui sont propriétaire, ce type de propos fait froid dans le dos (payer pour ne pas être propriétaire). Effectivement toute partie commune est bien divisée en lots ex: lot 98 pour (17/1000). Mais je soutiens que chacun est propriétaire de ces millièmes touts comme on est propriétaire de la partie privative jusqu'à son axe médian. Heureusement.
Bien cordialement.

Par **talcoat**, le **09/06/2015** à **11:20**

Bonjour,
Cher "modérateur" il faut arrêter les âneries...
L'erreur est possible, l'entêtement non.
Personne ne soutien que le syndic est propriétaire des parties communes, les lots de copropriétés ne sont pas constituées de parties communes;;; mais privatives(auxquels sont attachés des millièmes de PC), que viens faire (son axe médian)...!!!

Les parties communes sont l'objet d'une propriété INDIVISE entre l'ensemble des copropriétaires.
Cordialement

Par **moisse**, le **09/06/2015** à **11:28**

Pour faire simple on fait ce qu'on veut de ce dont on est propriétaire.
Ainsi je peux peindre mon intérieur en Noir/Violet/avec de la bouse de vache désodorisée...
Mais je ne peux pas peindre 1 mm2 de MA façade ou autour de MES fenêtres.

Par **aguesseau**, le **09/06/2015** à **13:25**

tout ce qui intéresse l'esthétique et l'aspect de la copropriété doit obtenir l'accord de l'assemblée générale.
ainsi pour la pose de stores et tendus, vous devez respecter le modèle et les teintes préconisées même si ce sont des parties privatives.

Par **clall**, le **09/06/2015** à **18:59**

Vos réponses me font pas mal réfléchir, et j'ai une question supplémentaire. Supposons le cas d'une cage d'escalier privative pour un copropriétaire (en raison du fait que appartement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

du dernier étage et combles sont privatifs). Lui faut-il l'accord de la copropriété pour construire un escalier dans cette cage? Je précise que l'escalier serait accroché à des murs porteurs et planchers (parties communes).
cordialement

Par **moisse**, le **09/06/2015** à **19:32**

La réponse est oui.
[citation]Je précise que l'escalier serait accroché à des murs porteurs et planchers (parties communes). [/citation]
Mais elle sera non pour un escalier genre échelle de meunier qui ne s'appuie pas sur les infrastructures communes.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés