



Travaux dans résidence, accord des copropriétaires

Par **clall**, le **22/03/2022** à **13:06**

Bonjour,

je souhaite réaliser des travaux qui modifient l'aspect extérieur de la résidence. Après avoir rempli la demande de permis, le service de l'urbanisme me demande de fournir préalablement l'accord des copropriétaires. J'avais signalé dans la demande que le droit de réaliser les travaux en question était précisé dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de description.

Evidemment, la copropriété avant de donner son accord demande l'autorisation du service de l'urbanisme.

Est-ce normal que le service de l'Urbanisme réclame l'accord de la copropriété surtout que pour lui il s'agit d'un volet administratif ?

Merci.

Par **Bibi_retour**, le **22/03/2022** à **13:19**

Bonjour,

La demande du service instructeur est illégal : ce document ne fait pas partie des pièces à

verser au dossier.

L'autorisation d'urbanisme est toujours donnée sous réserve du droit des tiers.

Par **clall**, le **22/03/2022** à **13:59**

Je pense que vous avez raison. Cette demande du service instructeur date de plusieurs années alors que plus récemment lors de deux demandes de déclarations préalables (pour ces mêmes travaux), le service d'urbanisme ne m'avait pas exigé d'accord de la copropriété.

Par **Bibi_retour**, le **22/03/2022** à **14:02**

Votre question ne concerne pas un dossier actuellement en cours d'instruction ?

Par **clall**, le **22/03/2022** à **14:19**

Si, le dossier de la dernière déclaration préalable (DP ayant obtenu une non opposition de l'urbanisme) a été présenté en assemblée générale pour obtenir l'accord de la copropriété. Mais suite à leur refus, j'ai porté l'affaire devant le tribunal judiciaire.

L'avocat adverse prétend que le dossier devait faire l'objet d'une demande de permis de construire et non de DP. D'où ma question initiale.

Par **nihilscio**, le **22/03/2022** à **15:57**

Bonjour,

[quote]

L'avocat adverse prétend que le dossier devait faire l'objet d'une demande de permis de construire et non de DP. D'où ma question initiale.

[/quote]

Peut-être mais le syndicat avait deux mois pour contester la non-opposition. Il ne l'a pas fait, l'autorisation administrative est maintenant acquise même si elle a été accordée par erreur. Il faudra que l'avocat du syndicat trouve un argument interne à la copropriété

Par **clall**, le **22/03/2022** à **19:47**

Je reviens sur le délai des deux mois. Lors de l'assemblée générale, ma demande travaux

reposant sur le dossier de déclaration préalable a été proposée au vote. Opposition du syndicat sans motif de refus., L'affaire ayant été portée au tribunal, l'avocat adverse a contesté la validité de la DP en prétendant qu'il fallait un PC. Cette contestation est intervenue 2 mois après le vote.

ma question: les deux mois se comptent -t ils :

au moment du vote où c'est ma demande des travaux qui a été refusée (mais pas forcément la DP, puisque aucun motif n'a été évoqué, il aurait peut-être préciser l'invalidité de la DP). ?

à l'instant où l'avocat a contesté la validité de la DP (c'est à dire plus de deux mois après le jour de l'AG) ?

Par **nihilscio**, le **22/03/2022** à **20:40**

Aujourd'hui, où en êtes-vous ?

Initialement vous demandiez si le service de l'urbanisme pouvait exiger l'autorisation du syndicat des copropriétaires dans le dossier de déclaration préalable. Il vous a été répondu que non.

Ensuite vous dites n'avoir pas reçu d'opposition. J'en déduis que l'autorisation d'urbanisme vous est acquise. Le confirmez-vous ?

Vous contestez devant le tribunal judiciaire le refus de l'assemblée générale des copropriétaires de vous autoriser les travaux. Où en êtes-vous ? Qu'en pense votre avocat ?

Si le seul argument de l'avocat du syndicat est qu'il vous fallait un permis de construire et non seulement une non-opposition à la déclaration préalable, c'est que le syndicat n'a aucun motif valable pour vous refuser l'autorisation demandée. Peut-être a-t-il raison, les administrations peuvent commettre des erreurs, mais ce n'est pas au tribunal judiciaire d'en juger, c'est au tribunal administratif. Le syndicat a-t-il contesté la non-opposition devant le tribunal administratif ?

Par **clall**, le **23/03/2022** à **07:52**

En réponse à votre demande, en espérant ne pas être trop long, je résume la situation actuelle de ma demande d'accord des travaux qui m'oppose au syndicat en précisant en particulier les dates .

Le 14 février 2020, j'ai obtenu l'arrêté de non opposition de l'urbanisme et ai soumis le dossier complet de demande d'accord au syndicat lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 28 janvier 2021 (comptant pour année 2020 et déroulée en non présentiel en raison de la situation sanitaire). Je prends connaissance par le PV de l'AG (daté du 17/02/2021) du refus de ma demande d'autorisation au syndicat. Aucune réponse de leur part à mes demandes en

recommandé du motif de leur refus.

Je suis contraint de charger mon avocat d'assigner auprès du Tribunal judiciaire le 17 avril 2021.

Dans les 1ères conclusions du syndicat de début novembre 2021 il y a en particulier leur argument qu'il fallait que je dépose un permis de construire (PC) et non une déclaration préalable (DP).

Dans les deuxièmes conclusions du 17 mars 2022, c'est le même argument principal du PC à la place de la DP qui est mis en évidence.

Je dois trouver avec mon avocat les arguments de réponse avant le 11 mai 2022.

C'est en reprenant l'historique de mes différentes demandes d'autorisation au syndicat que j'ai retrouvé, en 2005, ma demande de permis de construire à l'occasion de laquelle le service de l'urbanisme exigeait au préalable l'autorisation de la copropriété. A l'époque je ne connaissait pas le site Experatoo et j'ai pris cette demande comme "parole d'évangile" sans chercher plus loin.

Depuis cette date, mes multiples demandes d'autorisation au syndicat des copros ont toujours été refusées. Et cela malgré les différents projets de travaux établis par différents architectes.

Ayant été étonné qu'à l'occasion de ma DP, l'urbanisme ne m'ai pas demandé l'accord préalable du syndicat comme cela avait été fait en 2005 pour le PC, d'où ma question initiale au début de l'échange.

Mon avocat réfléchit de son côté à une réplique et je fais de même avec les éléments en ma possession (en particulier l'exigence de l'urbanisme lors du PC de 2005 qui ne m'a préoccupé et m'a fait perdre du temps durant des années).

Par **morobar**, le **23/03/2022** à **08:38**

Bonjour,

Je lis cette discussion, et je m'étonne que l'accord de la copropriété ne soit pas indispensable à l'instruction du dossier par les services d'urbanisme.

EN effet l'aspect extérieur de la coprop se trouve modifié, de sorte qu'on en déduit que les travaux portent sur une partie dont le pétitionnaire n'est pas propriétaire, mais sur des communs.

Comment obtenir une autorisation d'urbanisme portant sur un bien dont on n'est pas le propriétaire ,

Par **Bibi_retour**, le **23/03/2022** à **09:27**

[quote]

Comment obtenir une autorisation d'urbanisme portant sur un bien dont on n'est pas le propriétaire ,

[/quote]

Parce qu'une autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers.

[quote]

Depuis cette date, mes multiples demandes d'autorisation au syndicat des copros ont toujours été refusées

[/quote]

Pour quels motifs ? Comme le souligne [NIHILSCIO](#) le recours à une DP/PC n'est pas un argument en soi, donc quelles sont les raisons avancées par la copro ?

Par **clall**, le **23/03/2022** à **09:31**

En 2005, l'exigence du service de l'urbanisme ne m'avait pas étonné parce que je raisonnais comme Morobar. Mais maintenant après la multiplication des refus du syndicat, le droit de construire une partie habitable dans les combles (que j'ai acheté en même temps que l'appartement du dessous) peut m'être refusé indéfiniment.

Les autres copropriétaires ont signé les pièces notariées en même temps que moi, donc ils ne respectent rien.

Donc aujourd'hui, je pense au contraire que l'exigence du service de l'urbanisme est un abus de droit

Par **nihilscio**, le **23/03/2022** à **09:48**

Il ne faut confondre droit public et droit privé. Les autorisations d'urbanisme sont toujours données sous réserve du droit des tiers.

Dans le passé, l'autorisation du syndicat des copropriétaires était pourtant exigée. C'était un abus auquel il a été mis fin.

[quote]

Dans les deuxièmes conclusions du 17 mars 2022, c'est le même argument principal du PC à la place de la DP qui est mis en évidence.

[/quote]

Argument nul. L'administration a jugé qu'une DP suffisait. C'est elle qui décide, ce n'est pas l'avocat du syndicat. S'il n'était pas d'accord avec l'administration, il lui fallait contester l'autorisation accordée devant le tribunal administratif. Maintenant, c'est trop tard. Qu'il s'en tienne à un tel argument révèle qu'il est incapable d'expliquer le refus de l'assemblée.

[quote]

Je dois trouver avec mon avocat les arguments de réponse avant le 11 mai 2022.

[/quote]

Montrer que les travaux dont l'autorisation est demandée ne sont susceptibles de créer aucun trouble, qu'il en résulte que le refus est abusif.

Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 : Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Il faut trouver le juste équilibre entre les droits de chacun. Un refus systématique à toute demande d'autorisation de travaux fait obstacle au droit du copropriétaire concerné d'user et de jouir librement de ses parties privatives et des parties communes;

Par **clall**, le **23/03/2022** à **10:08**

Merci NIHILSCIO, c'est un véritable plaisir d'apprendre les éléments de droit (je n'ai aucune formation en cette matière) en parcourant ce site.

Ce qui permet à beaucoup de ses utilisateurs d'avoir des réponses fiables à leurs problèmes.

Bien sincèrement

Par **clall**, le **30/03/2022** à **08:16**

J'ai depuis nos derniers échanges, contacté le service d'urbanisme de la commune. Le maire-adjoint à l'urbanisme me répond (en LR + AR): "je vous confirme que votre projet correspond à la procédure de DP conformément à l'art R.421-17 du CU. Une demande de PC n'est pas justifiée. L'arrêté de non opposition daté du 14/02/2020 est valide pendant 3 ans.

Donc je communiquerai bien sûr ce courrier à mon avocat et avec l'argument de Nihilscio:

C'est l'administration qui décide, ce n'est pas l'avocat du syndicat. S'il n'était pas d'accord avec l'administration, il lui fallait contester l'autorisation accordée devant le tribunal administratif

ma défense paraît plutôt solide !