

BIEN VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

Travaux effectués par un résident alors qu'ils ne sont pas autorisés, différends avec le syndic de l'immeuble ou charges trop élevées... Les sources de conflit sont nombreuses pour les vingt-quatre millions de Français vivant en copropriété.

Connaître les règles de savoir-vivre permet les gérer, voire de les-éviter.

TRAVAUX LES LIMITES A NE PAS FRANCHIR

Dans une copropriété, si certains travaux sont permis, d'autres demandent l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires

LES TRAVAUX AUTORISÉS

Rassurez-vous, la décoration, la couleur des murs de l'appartement, l'installation d'une cuisine équipée, la pose de placards et la réfection du système électrique sont laissées au choix de chacun. Certains travaux plus importants sont également permis : chaque copropriétaire peut ainsi modifier la disposition des pièces de son appartement, installer des cloisons séparatives pour en augmenter le nombre sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

LES TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION

Les travaux qui modifient la façade ou qui affectent les parties communes (couloirs, cours, jardins). D'une manière ou d'une autre, vous devez obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 25 (avec possibilité d'un second vote à la majorité de l'article 24). Voici quelques-unes des modifications soumises à autorisation, même s'il ne s'agit pas de très gros travaux : un changement de volets, l'installation d'un store alors que les autres appartements n'en sont pas équipés, la peinture d'une porte palière d'une couleur différente, etc.

La marche à suivre. Si vous constatez que des travaux sont en train d'être réalisés sans autorisation, contactez le syndic, si possible par écrit, ainsi que le conseil syndical de l'immeuble. Si rien ne change, demandez par courrier, en recommandé, que la question soit débattue en assemblée générale et, si nécessaire, que soit votée une autorisation d'entamer une procédure en justice contre le propriétaire fautif.

Les raccords sur les réseaux. Ce sont des raccordements supplémentaires sur les réseaux communs, comme des tuyaux d'évacuation des eaux usées, une canalisation d'alimentation en eau, des conduits de ventilation, ou encore des gaines de vide-ordures. De façon générale, toute intervention sur les éléments communs de l'immeuble est soumise à autorisation.

La marche à suivre. Faites constater les désordres par un artisan pour voir ce qu'il en est et, si besoin, par un huissier. Mettez ce problème à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, toujours en recommandé. S'il y a urgence, prévenez le syndic de façon qu'il agisse en référé (procédure rapide) par le biais d'un avocat.

L'annexion de parties communes. Un bout de couloir récupéré, une ancienne loge reliée à un appartement ou encore une véranda construite sur la cour font partie des travaux soumis à autorisation.

La marche à suivre. Contactez le syndic par écrit et suggérez à votre voisin d'acheter la partie commune après une décision d'assemblée générale. Attention, la procédure est un peu longue car il faut faire évaluer la partie commune en question par un agent immobilier et prévoir une modification du règlement de copropriété !

Les travaux susceptibles de créer des nuisances. Si vous souhaitez remplacer la moquette par du parquet ou par du carrelage, c'est possible. Mais il ne faut pas que cela crée des nuisances acoustiques chez le voisin du dessous. La cour d'appel de Paris a jugé que l'installation d'un évier et d'un point d'eau ainsi que la pose d'un carrelage à la place d'une moquette étaient sources de

nuisance. Selon le tribunal, ces aménagements changeaient la destination initiale de la chambre et en faisaient une pièce humide. Le copropriétaire a été condamné à remettre les lieux en l'état.

Tout ce qui remet en cause la structure de l'immeuble. Ces travaux sont soumis à condition. Les copropriétaires peuvent exiger, par exemple, qu'un architecte mandaté par la copropriété, que l'on appelle l'architecte de l'immeuble, surveille le chantier.

POSE D'ANTENNES ET DE PARABOLES UN CAS PARTICULIER

Il existe un droit à l'antenne instauré par la loi du 2 juillet 1966. Sauf cas de force majeure, l'assemblée générale ne peut pas refuser à un résident de l'immeuble de poser son antenne ou sa parabole à un endroit qui n'est gênant pour personne, sur la toiture par exemple, à moins qu'elle installe un système collectif. Si un copropriétaire formule la demande en recommandé avec accusé de réception, la copropriété, par le biais de son syndic, doit se prononcer. Sans réponse avant trois mois, le copropriétaire peut poser son antenne. Attention, les paraboles en façade, quant à elles, sont généralement interdites dans le règlement de copropriété. Elles constituent une modification de façade.

Une remise en état peut être ordonnée

Si l'assemblée générale ne donne pas d'autorisation mais que le copropriétaire passe outre, attention ! En effet, l'assemblée générale peut ensuite voter la poursuite en justice du copropriétaire qui a réalisé les travaux. La justice peut alors lui imposer de remettre les lieux en l'état en fixant une astreinte, c'est-à-dire une somme d'argent qu'il devra payer tant qu'il ne se sera pas exécuté. Sachez aussi que si un copropriétaire demande une autorisation avant de faire des travaux et que l'assemblée la refuse, ce copropriétaire pourra saisir la justice en vertu de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, et demander au tribunal de grande instance d'autoriser les travaux. En revanche, si un copropriétaire demande une autorisation après avoir effectué les travaux, le tribunal ne peut pas la lui accorder et l'assemblée générale peut exiger la remise des lieux dans leur état initial.

CRÉATION D'UN DUPLEX MODE D'EMPLOI

Vous avez acheté deux appartements distincts l'un au-dessus de l'autre et vous voulez les rassembler pour en faire un duplex.

Commencez par lire votre règlement de copropriété. Si vous créez un escalier intérieur dans une partie privative, vous pouvez, sans autorisation, faire percer le plancher pour relier les deux appartements.

En revanche, s'il s'agit d'une partie commune, vous devrez demander l'accord de la copropriété. Dans quel cas de figure vous trouvez-vous ? Si vous avez des doutes, prenez rendez-vous avec le syndic. Un avocat ou un notaire peuvent aussi vous renseigner.