

Image not found or type unknown



Travaux dans les combles

Par **clall**, le **21/01/2025** à **05:12**

Bonjour,rnrnDans une petite résidence, je possède un appartement au 2ème et (dernier étage) surmonté de combles qui correspondent à un lot m'appartenant. Ils ne comportent aucune ouverture sur l'extérieur

Par **yapasdequoi**, le **21/01/2025** à **23:16**

Bonjour,rnrnVous devez obtenir une autorisation de l'AG à la majorité de l'article 25 pour installer ces velux.rnrnLe RDC vous donne droit d'aménager, mais pas de modifier la toiture qui est une partie commune.

Par **clall**, le **22/01/2025** à **07:45**

Merci pour votre réponse. C'est bien ce que je pensais.rnrnMais je n'ai pas eu l'accord de la copropriété suite à un permis de construire accepté ainsi que deux déclarations préalables successives.rnrnCa commence à me coûter cher en procédures judiciaires et en temps perdu !rnrnEn approfondissant un peu la question: le droit de construire une partie habitable sous entend au minimum une ouverture dans le toit. Le projet EDD ayant été signé et donc accepté par tous les copropriétaires, par conséquent le refus de leur accord est un abus de droit et un non respect de RDC de leur part !rnrnSi je passe outre leur accord et j'entreprends les travaux, je prends le risque d'être attaqué sur le terrain judiciaire ?

Par **yapasdequoi**, le **22/01/2025 à 09:17**

[quote]rnle droit de construire une partie habitable sous entend au minimum une ouverture dans le toitrn[/quote]rnD'où tirez-vous cette information ? c'est écrit dans le RDC ? Avez-vous consulté un avocat ?rnEn passant outre un refus explicite, vous prenez un risque non négligeable. Surtout que ce refus dénote une certaine animosité à votre égard. D'autre part vous risquez non seulement de devoir remettre en état la toiture, mais aussi des dommages et intérêts et l'article 700. En résumé passer outre peut vous coûter encore plus cher que vous ne pensez.rnUn vote en AG ne vous coûte rien (à part le prix de la lettre recommandée) et c'est une précaution indispensable. Le permis de construire est une autorisation de l'urbanisme, mais pas de la copropriété.rnBonne chance pour la suite

Par **clall**, le **22/01/2025 à 10:16**

Ci dessous quelques articles qui associent l'habitabilité et les ouvertures vers l'extérieur.rnPartie législative art.L111-1 cch, alinéa 8 et 12rnArt L155-1 cch Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aux extensions de bâtiments à usage d'habitation mentionnées à l'article L. 111-1.rnLes bâtiments d'habitation sont conçus et construits de sorte que les pièces principales des logements permettent aux occupants de bénéficier d'un apport de lumière naturelle, d'une vue sur l'extérieur, d'un contact avec l'extérieur et d'un renouvellement d'air ponctuel permettant de traiter les pollutions de l'air intérieur occasionnelles et de contribuer à traiter l'inconfort thermique ponctuel.rnArt R155-1 cch : Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;rn) Être conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article [R. 153-1](#).rnR153-1 cch : Afin de respecter l'objectif général de renouvellement d'air fixé à l'article [L. 153-2](#), un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de l'industrie précise les solutions de référence à mettre en œuvre dans les bâtimentrnL 153-2 cch : Les bâtiments bénéficient, dans des conditions normales d'occupation et d'usage et, le cas échéant, compte tenu de l'environnement dans lequel ils se situent, d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations de sorte que la pollution de l'air intérieur du local ne mette pas en danger la santé et la sécurité des personnes et que puissent être évitées, sauf de façon passagère, les condensations.

Par **yapasdequoi**, le **22/01/2025 à 10:53**

Commencez par convaincre les autres copropriétaires.rnMais vu l'ambiance dans votre copropriété, méfiez vous si vous passez outre le vote de l'AG.rnSi l'AG vote contre votre projet, vous pourrez saisir le tribunal pour "abus de majorité" et vous montrerez au juge (ou plutôt à votre avocat) tous ces articles fort intéressants.

Par **clall**, le **22/01/2025 à 11:42**

Merci beaucoup YAPASDEQUOI, votre intervention m'a permis d'approfondir la notion d'habilitabilité et l'importance de la présence d'ouverture(s) sur l'extérieur. Je vais aussi suivre vos conseils pertinents vis à vis de la copropriété. Cordialement