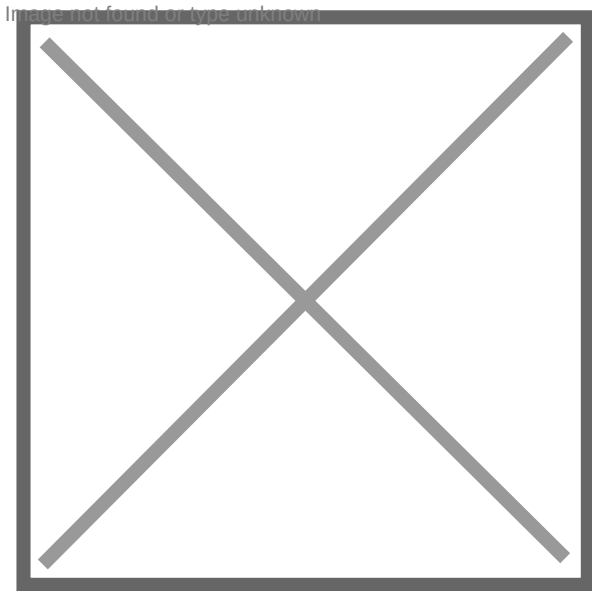




Véranda gênant vue sur mer⁹

Par **bbaobabb**, le **24/05/2017** à **06:28**

Bonjour,
Mon voisin a construit sur son balcon une véranda qui diminue ma vue sur la mer.
Il n'a pas demandé l'autorisation indispensable à l'AG, pensant l'obtenir "à postériori".
Or, il est indiqué dans le règlement de copropriété que les balcons restent des parties communes, que rien ne doit être entreposé sur les parties communes (on comprend bien que mobilier de jardin...ok), et surtout que l'assemblée générale ne peut à quelque majorité que ce soit imposer à un copropriétaire une modification des modalités de jouissance de ses parties privatives telles qu'elles résultent du règlement de copropriété...
La construction de la véranda modifiant ma vue sur la mer ne devrait donc pas être "autorisable" par l'assemblée générale....
Qu'en pensez-vous ?

Par **morobar**, le **24/05/2017** à **08:27**

Bjr,
On ne joue pas à lire dans les entrailles de chèvre pour deviner les réactions des autres copropriétaires.
En général dans ce genre de résidence, l'adjonction de vérandas en alu est souvent acceptée en AG.
Il est donc à craindre que votre objection sur la vue déportée vers la mer ne prospère pas aussi bien que vous l'escomptez.

Par **amajuris**, le **24/05/2017** à **09:46**

bonjour,
la pose d'une véranda sur un balcon modifiant l'harmonie de l'immeuble doit faire l'objet d'une autorisation de votre A.G.
Vous pouvez prendre l'avis de votre conseil syndical sinon vous pouvez demander au syndic qu'il fasse un courrier à ce copropriétaire qu'il exige la

suppression construite sans autorisation.rnL'installation d'autres vérandas ont-elles été autorisées par votre A.G. ?rnSalutations

Par **bbaobabb**, le **26/05/2017 à 09:34**

Le règlement de copropriété indique que les balcons sont des parties communes et que "toutes les parties communes devront être libres en tous temps", "il ne pourra être déposé un objet quelconque dans les parties communes de la copropriété".rnAucune dérogation n'est prévue ...rnLe RC date de 1966...les vérandas n'étaient pas d'actualité à cette époque...rnNe pensez-vous pas que l'autorisation de véranda devrait être précédée par une modification du RC ?

Par **amajuris**, le **26/05/2017 à 12:00**

les balcons sont certes des parties communes mais son usage est est obligatoirement privatif.rnLa modification du RC ne me semble pas nécessaire, un accord de l'A.G. voté à la majorité de l'article 25 de la loi de 65 est, selon moi, suffisant.

Par **bbaobabb**, le **26/05/2017 à 13:31**

Il est bien précisé "toutes" les parties communes...

Par **amajuris**, le **26/05/2017 à 13:44**

si on suit votre raisonnement, cela voudrait dire que les occupants d'un logement avec balcon ne pourrait pas l'utiliser à titre privatif comme pour y manger, y faire la sieste, ni y installer une table et des chaises et que tous les occupants de la copropriété pourraient utiliser à leur guise tous les balcons y compris ceux des autres appartements.rnce qui m'étonnerait fort !

Par **bbaobabb**, le **26/05/2017 à 13:57**

Il ne s'agit pas de raisonner, mais d'appliquer...c'est pour cela que je dis qu'il faut modifier ce règlement de copropriété qui est inadapté...

Par **amajuris**, le **26/05/2017 à 16:59**

je vous laisse à vos propres certitudes !

Par **morobar**, le **26/05/2017 à 17:47**

Bjr,
Une décision en AG est suffisante.
La modification du RC est inutile, cela n'apporte aucune variation dans les tantièmes de répartition des charges.
Je connais plusieurs résidences dans mon secteur (pays de monts sur la cote atlantique) qui ont autorisé ce genre de véranda en fixant par exemple la composition et le nombre de panneaux coulissants.

Par **bbaobabb**, le **26/05/2017 à 21:24**

Sauf qu l'AG ne peut autoriser quelque chose qui est interdit dans le RC....

Par **bbaobabb**, le **26/05/2017 à 21:28**

Le RC pourrait différencier les parties communes à usage privatif et indiquer des possibilités propres à ces parties communes....

Par **morobar**, le **27/05/2017 à 07:47**

Il est impossible de faire boire un chameau qui n'a pas soif.
proverbe malien.

Par **bbaobabb**, le **27/05/2017 à 10:21**

Il ne me semble pas anormal de faire évoluer un RC qui date de 1965.....!!!!

Par **morobar**, le **28/05/2017 à 07:15**

C'est surtout que cela n'a aucun intérêt, mais que cela coûte un œil à faire établir et enregistrer à la publicité foncière (ex bureau des hypothèques).
En effet vous êtes campé sur:
"toutes les parties communes devront être libres en tous temps", "il ne pourra être déposé un objet quelconque dans les parties communes de la copropriété".
Aucune dérogation n'est prévue ...
Mais installer un véranda, certainement en assise sur les rambarde, consiste à fermer le balcon, mais sans rien y déposer.