



Droit de surplomb ITE

Par Urbicande75

Bonjour,

Nous sommes en travaux de ravalement et nous avons prévu une ITE des murs pignons donnant sur les copropriété voisines.

Une copropriété bloque et j'ai l'impression que notre syndic ne maîtrise absolument pas le cadre juridique.

La particularité de la copropriété voisine c'est qu'il s'agit d'une copropriété horizontale (je n'ai pas le RCP mais on peut considérer le principe de terrain commun et maisonnettes privatives).

Est-ce que vous pouvez m'aider à clarifier les idées sur qui / quoi et avec qui on doit conclure les accords et qui a son mot à dire ?

- Concernant le surplomb, on surplombe le fonds dont le propriétaire est le syndicat de copropriétaires voisin. Donc l'indemnité de surplomb doit aller au syndicat voisin et l'AG voisine se prononcera sur l'accord (lettre de L113-5-1 I Code construction qui dit bien "propriétaire du fonds"). Est-ce qu'un copropriétaire disposant d'un lot sous le mur pignon en question peut s'opposer individuellement au surplomb ? Parce que je suis sceptique sur le fait que l'indemnité irait au syndicat (donc tous) mais seul 1 copro voisin se fait surplomber (donc subit seul l'empiètement). Je pense qu'à minima il ne devra pas être opposant à la résolution.

- Ensuite idem concernant la mise en ?uvre et l'accès vu que l'on doit passer des échafaudages au dessus des toits (privatifs) des maisonnettes sous le pignon ... L113-5-1 II parle du "propriétaire de l'immeuble" ici, donc les modalités de mises en ?uvre doivent être négociées et validées avec chaque lot concerné ? L'indemnité de mise en ?uvre devant aller non pas au syndicat mais au lot traversé.

- La notification doit elle être faite au syndicat voisin ET aux copro concernés individuellement ou celle au syndicat suffit ?

Merci de vos éclairages si vous avez des expériences de ce sujet.

(Je viens de m'apercevoir que la fameuse notification ouvrant le délai de 6 mois d'opposition faite par notre syndic n'était probablement pas valable [éléments manquants] et n'avait été faite que pour 1 mur pignon alors qu'on en a 4 sur cette copro donc à ce stade je suis 1/ le droit de surplomb ne s'applique pas car on n'a pas justifié de l'impossibilité de faire autrement 2/ le délai d'opposition de 6 mois n'est pas parti ...).

Par Nihilscio

Bonjour,

Lorsqu'il y a un démembrement de propriété, comme c'est le cas dans une copropriété horizontale, le propriétaire est l'ensemble des titulaires des droits réels qui sont affectés.

Dans une copropriété horizontale, le propriétaire d'un lot comprenant une maison individuelle est généralement titulaire d'un droit de jouissance privative sur une partie du terrain. Le syndicat propriétaire du sol ne peut unilatéralement accepter de porter atteinte au droit de jouissance privative. Il faut donc notifier l'intention d'user du droit de surplomb au syndic de la copropriété et au titulaire du droit de jouissance privative. Ce dernier est défini dans le règlement de copropriété qui est publié et donc opposable aux tiers.

La proposition d'indemnité doit être présentée aux deux intéressés qui décideront entre eux du partage. Normalement, le copropriétaire ayant un droit de jouissance privative étant le plus affecté par le surplomb, c'est lui qui devrait percevoir la plus grande part de l'indemnité.

En cas de contentieux, il faut mettre les deux en cause.

Par Urbicande75

Merci. C'est bien ce que je pensais. Tres clair.

Notre syndic et l'avocat consulté sont bien nuls