



## Modification ouverture copropriété

-----  
Par Sab198413

Bonjour,

Nous sommes trois copropriétaires. J'ai mon voisin qui souhaite changer son ouverture actuelle,( actuellement des carreaux de verres) par un puit de lumière. Ces travaux modifie l'aspect extérieur du bien. Lui faut il l'accord de l'assemblée générale. Et faut il la majorité absolue pour ce type de travaux ?

Merci d'avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Des carreaux de verre ne sont pas une ouverture.

Un puit de lumière se situe sur un toit et des carreaux de verre plutôt sur un mur.

Votre descriptif n'est pas compréhensible.

Est-ce une copropriété horizontale ? un lotissement ? ou bien un seul immeuble ?

En copropriété, c'est la majorité de l'article 25b :

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Et si l'aspect extérieur est modifié, il faut aussi une autorisation de l'urbanisme.

-----  
Par Sabrina198413

On a le voisin qui a une grange attendante à notre mur. Cette grande est actuellement ouverte. Mais ce dernier souhaite la fermer et la transformer en habitation. De ce fait, il condamne l'ouverture en carreaux de verre de mon voisin et moi il impacté sur ma servitude de droit du jour. Car j'ai également une ouverture sur cette façade.

Mon copropriétaire est d'accord pour condamner sa partie en carreaux de verre en accord avec notre voisin, pour lui mettre un puit de lumière.

Moi je reste contre car ce projet m'enlève énormément de luminosité dans mon appartement.

Donc je voulais savoir si mon copropriétaire pouvait donner son accord et changer ses carreaux de verre par un puit de lumière, dans la majorité absolue de la copro ?

-----  
Par yapasdequoi

Quels sont vos tantièmes respectifs ?

-----  
Par Sabrina198413

J'ai 360/1000 517/1000. 8/1000 et 8/1000

Mon notaire qu'ils n'ont pas la majorité au tantièmes.

Un lot : 280/1000 et 2x (8/1000)

Moi : 360/1000 et 517/1000 et 2x (8/1000)

3 eme lot : 312/1000 et 483/1000(hall commun) et 2x (8/1000)

-----  
Par yapasdequoi

Le total est supérieur à 1000.  
Relisez et corrigez SVP.

-----  
Par Sabrina198413

Oui, car j'avais pris en compte les parties communes.  
Lot 1: 296/1000  
Moi : 376/1000  
Lot 3: 328/1000  
J'ai 37,6%

-----  
Par yapasdequoi

Les parties communes n'ont pas de tantièmes.  
Vous seul n'avez pas la majorité, si les 2 autres votent pour, c'est adopté.

Précisez ce que vous appelez "ma servitude de droit du jour"?

-----  
Par Sabrina198413

Mais pour une modification de ses carreaux de verre avec un puit de lumière, mon voisin doit toucher à la façade et le plan du lotissement est de ce fait modifié. Ne faut il pas la majorité des copropriétaires pour cela ?  
Mon notaire m'a dit qu'ils n'avaient pas la majorité au 2/3 et que cela pouvait les bloquer. Que veut dire majorité au 2/3?

-----  
Par yapasdequoi

Alors : c'est une copropriété ou un lotissement ???  
et les pavés de verre ne sont en aucun cas une servitude.

La majorité c'est 501/1000.

-----  
Par Sabrina198413

C'est une maison divisée en 3 appartements. C'est une copropriété

Copropriété attenante au toit de la grange de notre voisin.  
Nos ouvertures en carreaux de verre (figurant sur le plan du cadastre), donne sur la cours de notre voisin et une partie des ces carreaux est sous cette grange, qui laisse passer le jour vu qu'à ce jour elle n'est pas fermée.

Notre voisin (propriétaire de la grange) veut la fermer pour faire une habitation et donc nous enlever nos droit de jour.  
Mon copropriétaire est d'accord pour remplacer ses carreaux de verre avec un puit de lumière. Mais moi, non.

Dans un premier temps cette décision doit être votée par l'assemblée ? Si oui, faut il la majorité ou la majorité absolue, vu que cela touche à nos servitudes et à l'aspect extérieur de la façade ?

Si c'est juste à la majorité. Je vais donc perdre. Vers qui me tourner pour faire valoir mon droit de jour ? Au syndic de ma copro ? Ou je dois faire les démarches seule contre mon voisin (propriétaire de la grange).

-----  
Par yapasdequoi

Je reformule :  
Votre maison divisée est une copropriété, et vous y êtes 3 copropriétaires.  
La grange appartient à un voisin, mais il ne fait pas partie de la même copropriété.  
Ce voisin veut transformer sa grange et ceci occultera vos pavés de verre.  
Ai-je bien compris ?

Si c'est bien la situation, je ne comprend pas ce que vous voulez voter en AG. Recopiez la résolution.

-----  
Par Sabrina198413

Voilà c'est tout à fait cela ??.

Le fait de changer ses carreaux de verre ne doit pas faire l'objet d'une réunion et d'un vote ? Vu qu'on touche à l'aspect extérieur du bâtiment ?

-----  
Par yapasdequoi

Oui il change l'aspect extérieur et doit obtenir une autorisation à la majorité de l'article 25, comme déjà dit. Mais l'autoriser ou pas ne changera rien à VOTRE situation.

Vous n'avez pas démontré une servitude, et vous n'avez donc pas les moyens de vous opposer aux travaux de transformation de la grange pour ce motif.

-----  
Par Sabrina198413

Si ce projet est refusé par notre copro, il voudrait s'opposer à notre voisin dans son projet d'aménagement de la grange.

Car dans l'acte notarial nous avons deux servitudes

Une avec droit de tour d'échelle et droit de jour (ne pas obstruer nos carreaux de verre).

S'il ferme la grange il obstrue carrément la luminosité de mon copropriétaire, en montant un mur devant ces carreaux de verre.

-----  
Par yapasdequoi

C'est qui "il" ?

-----  
Par Sabrina198413

C'est Le voisin propriétaire de la grange. La grange est attenante à notre mur, mur avec les carreaux de verre. Si ce dernier ferme sa grange, il doit monter un mur devant les carreaux de verre de mon copropriétaire.

C'est pourquoi mon copropriétaire a donné son accord à condition de lui mettre un puit de lumière.

En fermant cette grange, la luminosité ne pourra plus passer à travers et donné sur ma fenêtre de salon. Je vais perdre en luminosité, même si son mur ne sera pas devant mes carreaux de verre à moi.

-----  
Par yapasdequoi

droit de jour (ne pas obstruer nos carreaux de verre).  
Enfin !

Cette servitude a-t-elle été publiée au SPF ?

De quel acte notarié s'agit-il ?

Le voisin a-t-il obtenu une autorisation d'urbanisme pour transformer sa grange ?

Si oui, le permis doit être affiché.

et vous pouvez le contester pour non respect de la servitude.

Consultez un avocat rapidement.

-----  
Par yapasdequoi

Votre exposé reste très obscur.

Si vous avez une servitude, il faut la faire valoir au tribunal et obliger le voisin à respecter cette servitude.

Le copropriétaire qui veut un puit de lumière peut l'obtenir en justice, même sans le vote en AG.

-----  
Par Sabrina198413

Oui, il ne doit pas diminuer ou affecter ma luminosité. Mais ce voisin (propriétaire de la grange) l'a bien intégré. C'est pourquoi il ne met rien devant mes carreaux à moi. Il s'arrête à la limite de ces derniers. Mais ça n'empêche que la grange transformée en habitation, aura un impact non négligeable sur mon droit de lumière.

Mais ça reste tendancieux car il ne met rien physiquement devant mes carreaux de verre. C'est pourquoi je voulais savoir à quel niveau je pouvais me défendre.

-----  
Par yapasdequoi

Non seulement vos explications sont embrouillées, mais elles sont incohérentes.

Si rien n'est mis devant vos pavés de verre, le voisin respecte votre servitude. Et vous aurez un mal fou à faire valoir un trouble de voisinage.

Et refuser le puit de lumière à l'autre copropriétaire ne vous servira à rien parce que :

1/ vous n'avez pas la majorité

2/ ceci ne change rien pour votre luminosité.

Si vous voulez chercher des noises au voisin, trouvez un autre sujet.

-----  
Par Sabrina198413

Ah ben je vous assure que ce n'est pas du tout le cas.

C'est comme si vous aviez un gros bloc sur le côté. Et de part l'orientation de mon ouverture et du soleil, ça m'enlève de la lumière.

Mais en effet pas directement.

Ma démarche était juste pour savoir si j'avais des droits à ce niveau, pour contrer ce projet.

Merci pour toutes vos réponses précédentes et votre patience.

-----  
Par yapasdequoi

En effet, mais c'est à vous de prouver un trouble anormal de voisinage et la gêne apportée.

J'en doute fort puisque la grange était là avant et l'aménager ne va pas changer grand chose de sa masse.

MAis vous pouvez étudier le sujet avec un avocat.

Et je répète que votre problème n'a rien à voir avec un vote en AG sur le puit de lumière de l'autre copropriétaire.

-----  
Par Sabrina198413

Encore merci pour vos réponses.