



Interdiction de Passer par les parties communes pour réparer le conduit d'extraction

Par restoparis, le 24/04/2023 à 15:00

Bonjour, je souhaitais un petit renseignement et avis sur le droit de passage dans les parties communes donnant accès à la courette de l'immeuble

Je m'occupe d'un restaurant dans un immeuble en copro. On doit changer le conduit d'extraction qui existe et qui est en extérieur suite à incendie. Personne ne remet en question les travaux via entreprises agréées à réaliser qui seront suivis par l'architecte de l'immeuble. Tout le Monde est d'accord pour la modification: Propriétaires, assurances etc. Il y aura une partie désamiantage et une partie mise en place du nouveau conduit aux normes.

En AG il a été « décidé », sans la présence du propriétaire des murs (ce n'est pas un vote) par les copropriétaires que les entreprises ne devront pas passer par le Hall d'entrée commun à tous et qui donne sur la courette où sont entreposées les poubelles et où le conduit débute pour finir au toit. Pourtant auparavant, un ravalement de la façade dans la courette avait été effectué et tout était bien passé par ces parties communes. Il n'y a donc pas impossibilité technique.

Le prétexte :

Il s'agit de travaux privatifs même si extérieurs et touchant la façade
Une possibilité est possible pour transporter l'échafaudage par le restaurant même

Ma question :

Un syndic et des copropriétaires peuvent-ils légalement interdire le passage par les parties communes pour le montage d'un conduit accepté par tous, même si il est privatif et bien dans le règlement de copro? Ou s'agit-il d'un abus ? Un huissier pourra constater l'avant et l'après.

En effet, si il existe bien une porte donnant sur la courette de la cantine, le passage de l'échafaudage et les travaux dureront 10 jours et la cantine devra fermer 10 jours si les entreprises agréées et pro ne pouvaient pas passer par les parties communes. "Précision : il n'y aura pas de stockage dans le hall d'entrée, juste un passage.

Evidement la fermeture de la cantine ne sera pas sans incidence sur le CA et les emplois et c'est pourquoi nous recherchons des avis.

Les travaux devraient débuter mi-mai 2023 et nous sommes inquiets.

Merci de vos avis

Par **youris**, le **24/04/2023** à **15:03**

bonjour,

si c'est une partie commune, tous les occupants peuvent y passer sauf bien sûr, les parties communes à usage privatif.

salutations

Par **restoparis**, le **24/04/2023** à **15:14**

Merci de votre réponse si rapide: nous pensions comme vous mais vous questionnons car justement, le Syndic nous a répondu ceci:

"Dans la mesure où il s'agit de **travaux privatifs** et que les copropriétaires ont demandé lors de l'AG que tout ce qui concerne ces travaux passe par le restaurant, ma réponse ne varie donc pas.

S'il a été demandé que ces travaux affectant les parties communes,, soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, il n'en reste pas moins qu'il s'agit de travaux privatifs et que nous n'avons pas d'obligation de vous autoriser à passer le matériel permettant de monter l'échafaudage par les parties communes lorsqu'il peut en être autrement et que les copropriétaires ne le souhaitent pas, ce que le conseil syndical, qui nous lit en copie, pourra vous confirmer."

cela nous étonne et nous sommes éperplexes....

Par **restoparis**, le **24/04/2023** à **17:47**

en fait, oui, possible de passer aussi par notre restaurant, mais cela entraînerait une perte de CA alors qu'on peut passer par les parties communes.... Leur réponse est-elle valable à partir du moment où nous perdons notre CA sur la période? Un grand merci pour vos réponses

Par **Visiteur**, le **24/04/2023** à **17:51**

Bonjour,

La perte de CA vous regarde. Le syndic n'est pas concerné.

Par **restoparis**, le **24/04/2023** à **17:54**

donc, vous pensez comme eux que le passage des parties commune peut nous être interdit en raison d'un passage aussi possible par notre restaurant?

Un grand merci dans tous les cas pour vos précisions

Par **restoparis**, le **24/04/2023** à **18:12**

c'est à dire que selon vous: Un syndicat peut faire entrave à une activité commerciale et donc entrainer une perte de chiffre d'affaires quand il y a une autre solution, c'est à dire passer par les parties communes ...

Je suis vraiment surpris de vos confirmations... Merci...

Par **janus2fr**, le **24/04/2023** à **18:19**

[quote]

En effet, si il existe bien une porte donnant sur la courette de la cantine, le passage de l'échafaudage et les travaux dureront 10 jours et la cantine devra fermer 10 jours si les entreprises agréées et pro ne pouvaient pas passer par les parties communes.

[/quote]

Bonjour,

Pourquoi dites-vous que l'établissement devra fermer les 10 jours des travaux ? Ce qui vous est interdit, c'est de passer par les parties communes pour amener l'échafaudage.

[quote]

il n'en reste pas moins qu'il s'agit de travaux privés et que nous n'avons pas d'obligation de vous autoriser à passer le matériel permettant de monter l'échafaudage par les parties communes

[/quote]

Au pire, cela doit prendre une demi-journée au montage et autant au démontage, pas 10 jours ?

Par **Pierrepaulejean**, le **24/04/2023** à **19:46**

bonjour

le problème c'est que le sujet aurait du être évoqué en AG lors du vote de la résolution
vous ne pouvez pas demander postérieurement à cette AG une autorisation de passage

Par **restoparis**, le **25/04/2023** à **09:12**

Bonjour

le problème est justement là: peut on nous interdire le passage par les parties communes à un propriétaire, même si il s'agit d'un conduit privatif mais qui est en façade? L'installation d'un échafaudage dans la courette est incontournable et il n'est pas possible de stocker dans cette petite courette...

Le montage de l'échafaudage (6 etages) dure bien 2 jours: l'entreposage est en rue et transporté et monté au fur et à mesure dans la courette. Donc, 2 jours de montage, 3 jours pour enlever le conduit (désamiantage) et 2 jours pour démonter l'échafaudage.... soit avec un total de 10 jours

Nous avons, dans un souci d'apaisement, proposé que le montage et le démontage de l'échafaudage (2+2 jours = 4 jours, se fasse via les parties communes (entrée de l'immeuble donnant sur courette) afin de ne fermer nous que 3 jours (enlèvement avec désamiantage de l'ancien conduit). Mais mes questions ici viennent du fait que le Syndic a refusé, même quand nous lui avons dit que nous devrions fermer entraînant une perte de CA et du chômage technique. Il a évoqué que cela pouvait passer par notre restaurant....

rien que le passage de l'échafaudage, au fur et à mesure car pas d'entreposage possible du matériel dans la courette, prend donc bien 4 jours...

Merci de vos avis précis