

## Poser une porte donnant sur un hall commun

Par **FK88**, le 17/08/2012 à 10:24

Bonjour,

propriétaire d'un appartement au rez de chaussée d'une copro (3 niveaux, 3 copriétaires, 1 par niveau), je souhaite poser une porte d'entrée pour fermer mes parties privatives.

Une petite explication s'impose:

Devant ma porte d'entrée actuelle (simple porte en bois style porte de chambre), il y a un palier qui forme un sas avant de déboucher sur le hall commun.

Je suis propriétaire de ce palier (il est sur mon acte de vente sous la dénomination "cagibi" et est coloré comme partie privative sur le descriptif du règlement de copro.

Ce palier débouche sur le hall commun par une ouverture qui a jadis comporté une porte (le dormant en feuillure est en place).

Je voudrais donc fermer ce sas par une véritable porte d'entrée (ma porte d'entrée actuelle est une simple porte de pièce, elle ne nous préserve pas du froid du hall et a même tendance à se cintrer).

Je respecterai les styles, matériaux et couleur du reste du hall (les portes d'entrées des autres propriétaires sont toutes de styles et couleurs différentes...) pour être en conformité avec le règlement de copro.

Nous n'avons pas de syndic, il n'y a pas d'AG, l'entente dans l'immeuble est exécrable, les autres propriétaires ont effectué des travaux dans les communs sans jamais même nous en avertir, et je souhaite faire poser cette porte rapidement (problème de sécurité et d'isolation pour moi). Puis je donc poser cette porte sans passer par un vote?

Merci de vos réponses.

Par **bulle**, le 17/08/2012 à 10:31

Bonjour,

Un petit rappel de l'article 6 de la charte du forum:

[citation]6) N'oubliez pas que Juristudiant est un forum étudiant. De ce fait nous ne sommes pas habilités à répondre aux demandes de conseils juridiques personnels. Les réponses que

nos utilisateurs fourniront à de telles questions ne sauraient en rien engager leur responsabilité ou celle des modérateurs du site, et ne remplaceront jamais les conseils avisés d'un professionnel.[/citation]

Par **FK88**, le **17/08/2012** à **10:56**

Je compte consulter mon notaire à ce sujet, mais les réponses du forum me permettront d'aller à ce rdv avec les bons arguments...

Par **Camille**, le **17/08/2012** à **12:55**

Bonjour,

[citation]Nous n'avons pas de syndic, il n'y a pas d'AG, l'entente dans l'immeuble est exécrationnelle[/citation]

Ben ça commence bien...

[citation]Ce palier débouche sur le hall commun par une ouverture qui a jadis comporté une porte (le dormant en feuillure est en place).[/citation]

Et elle est passée où ?

Donc, il ne s'agirait pas de "poser une porte", mais de "[s]re[/s]poser" une porte, qui a donc existé et qui a "mystérieusement" disparu.

De fait, on pourrait dire qu'il ne s'agit pas d'une transformation mais d'une remise en état d'origine...

[smile17]

Par **FK88**, le **17/08/2012** à **13:50**

Elle a été supprimée avant que j'achète l'appartement, sans doute pour permettre à tt le monde d'accéder à la cave par l'escalier (qui ne figure pas sur le plan) qui donne sur mon palier privé (il y a un autre escalier qui donne sur la rue). En remettant une porte je mettrai fin à ce droit de passage indu.

Mais bien vu pour la remise en état d'origine, même si je n'ai pas vu cet état d'origine. La présence du dormant de porte en atteste...

Par **Camille**, le **17/08/2012** à **15:45**

Re,

[citation]Elle a été supprimée avant que j'achète l'appartement[/citation]

Il serait intéressant d'en connaître l'histoire.

Votre vendeur ne vous en a pas parlé lors de la vente/visite des lieux ?

[smile17]

Et cette porte, vendue, brûlée à la Saint-Jean, transformée en table de jardin, posée dans un coin obscur de la cave ?

Par **FK88**, le **17/08/2012** à **22:24**

Il y a sans doute eu trois propriétaires avant moi, le précédent n'était pas au courant que le palier devant sa porte lui appartenait, je l'ai moi même appris récemment quand j'ai récupéré (après bien du mal) les plans en couleur des communs / parties privées de l'immeuble.

Je pense avoir trouvé les restes de la porte à la cave en bien piteux état...

Par **Camille**, le **18/08/2012** à **08:16**

Bonjour,

Quand même un peu intrigant, votre cas.

[citation]Il y a sans doute eu trois propriétaires avant moi, le précédent n'était pas au courant[/citation]

Sans parler de la légitimation de l'opération, il y a donc un des deux premiers propriétaires qui aurait accepté, je suppose à la demande insistante des autres copropriétaires :

- de déposer la porte principale avec ses gonds
- de déposer les verrous qui allaient avec (gonds et verrous qui doivent avoir laissé des traces sur le dormant et sur les vestiges de la porte)
- ne pas utiliser la porte principale pour remplacer la porte secondaire mais ne reporter, par un bricolage, que les verrous sur cette dernière...

Accessoirement, si j'ai tout bien suivi, il y a également une troisième porte sur cet "ex-palier" qui donne sur un escalier descendant à la cave commune, et il y a un deuxième escalier (avec porte aussi) donnant sur cette même cave à partir de la rue. Donc, logiquement, cette troisième porte est également équipée de verrous puisqu'elle séparait initialement une partie privée et une partie commune. Verrous fournis avec des clés à la seule disposition du propriétaire initial, forcément. Après la transformation, des copies ont dû être faites pour les autres copropriétaires ou alors, les verrous ont été supprimés ?

Bref, une opération pas si anodine et pas "subreptice".

[citation] le précédent n'était pas au courant[/citation]

Ce qui laisse supposer que son propre vendeur ne lui a rien dit non plus. Mais...

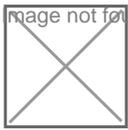
[citation]Je suis propriétaire de ce palier (il est sur mon acte de vente sous la dénomination "cagibi"[/citation]

Ni vous ni lui ne vous étiez posé la question de la situation de ce "cagibi" au moment des ventes respectives ?

Bien entendu, je suppose que les autres copropriétaires actuels n'ont *rien vu, rien entendu, rien constaté personnellement...*

[smile25]

Image not found or type unknown



Par **FK88**, le **18/08/2012** à **10:32**

A l'origine, la maison appartenait à un seul propriétaire, il habitait l'appartement à l'étage et utilisait le rdc comme local professionnel (c'était un médecin). Je suppose que c'est lui qui a reculé la porte d'entrée de l'appartement du rdc pour faciliter son accès à la cave sans ouvrir 36 portes.

Ensuite, la propriété a été divisée en trois lots, le palier est resté inclus dans le lot du rdc. Mais des copies de la clé descendant à la cave ont été distribuées à tt le monde.

Quand j'ai acquis le rdc, le propriétaire pensait que son palier menant à la cave était commun, ça ne m'avait pas semblé irrégulier à ce moment là.

Depuis, quelques mois, étant en conflit avec mon voisin du dessus qui me paraissait occuper illégalement un placard et le palier devant chez lui, je suis allé chez le notaire consulter l'original des plans dont je n'avais qu'une copie N&B. Récupérer les plans en couleur (égarés par le métreur?) a pris un an... C'est là que j'ai vu que:

1. Le palier du 1er est coloré comme étant partie privative alors que le propriétaire du second doit y passer pour monter chez lui (!)
2. Mon palier était lui aussi privatif, d'où mon idée de ne plus y laisser passer ceux qui descendent à la cave en y posant une porte d'entrée.

Les autres propriétaires font les morts ayant sans doute appris du notaire que je vais m'employer à rendre commun leurs paliers qu'ils estiment privés.

Par **Camille**, le **18/08/2012** à **12:37**

Re,

[citation]A l'origine, la maison appartenait à un seul propriétaire, il habitait l'appartement à l'étage et utilisait le rdc comme local professionnel (c'était un médecin). Je suppose que c'est lui qui a reculé la porte d'entrée de l'appartement du rdc pour faciliter son accès à la cave sans ouvrir 36 portes. [/citation]

Ou pour enterrer ses clients plus discrètement ? [smile4]

[citation]Les autres propriétaires font les morts ayant sans doute appris du notaire que je vais m'employer à rendre commun leurs paliers qu'ils estiment privés.[/citation]

Euh non... A première vue, je dirais que vous n'êtes pas directement concerné. C'est plutôt le propriétaire du second qui l'est. Ou accessoirement, le syndicat s'il était constitué.

De plus, vous ne pouvez pas "*rendre commun leurs paliers qu'ils estiment privés*". Tout ce qu'on peut faire, c'est prévoir - pour le syndicat - de racheter la partie privée au propriétaire de cette partie pour la rendre commune.

Mais, si j'ai bien tout suivi, le palier du premier est tout aussi privé que le vôtre et pour les mêmes raisons.

Que le créateur de la copropriété ait fait n'importe quoi et que son découpage soit absurde n'entre pas en ligne de compte. Vous devez faire avec.

En revanche, "restituer son statut de partie privée vous appartenant à une partie qu'ils estiment commune", là, c'est une autre question.

[smile17]

Par **FK88**, le **18/08/2012** à **13:39**

Alors pas envie de participer au rachat de leurs paliers, je n'y monte jamais...

Donc proprio 3 passe ts les jours chez proprio 2 pour entrer et sortir de chez lui...

Mais une autre chose, c'est que l'éclairage des communs jusqu'au dernier étage est raccordé à mon compteur perso... Y compris ces fameux paliers privés!

Si je me fie au plan du règlement de copro (et à mon acte de vente), mon palier bien qu'ouvert et donnant sur une porte ouvrant sur la cave commune est mien, je le fermerai donc au plus vite (la porte est commandée) les autres passeront par dehors pour aller à la cave.

Si j'étais propriétaire du palier 1, je le fermerais aussi, celui du dernier n'aurait plus qu'à entrer chez lui par l'échelle (il est pompier cela dit!).

Par **Camille**, le **18/08/2012** à **14:13**

Re,

[citation]'éclairage des communs jusqu'au dernier étage est raccordé à mon compteur perso[/citation]

Et vous en avez encore beaucoup, des comme ça ?

[smile4]

Par **FK88**, le **18/08/2012** à **14:32**

C'est a peu pres tout, juste des refections de Volets sans vote en AG, d'ailleurs ni syndic ni AG. Et un bon conflit de voisinage pour agrémenter encore la vie en communauté...