Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Mise en place Clause pénal réglement de copropriété

Par Copro

Bonjour,

Lors de notre prochaine assemblée générale de copropriété, nous devons statuer sur une clause pénale.

Je souhaiterai avoir votre avis sur la rédaction de cette clause, qui :

1) me semble condamner une personne pour les mêmes faits deux fois.

2) Se limite au non respect du règlement de copropriété pour le bruit ?

A quelle majorité cette résolution doit elle être appliquée et cela nécessite t il la mise à jour du règlement de copropriété ?

Je vous prie de trouver ci dessous la résolution en question :

Décision à prendre concernant la mise en place d'une clause pénale (Charge Générales) (Article 26-1)
"L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide qu'à compter de la diffusion du présent procès verbal et sa publication au BODACC, sera appliquée une clause pénale en cas de contravention au réglement de coproprieté.
Le Syndic adressera préalablement une mise en demeure au copropriétaire, qui si elle reste sans suite sous huitaine fera l'objet d'une pénalité de 200 euros, mis au débit du compte de copropriétaire concerné.
Il en est de même pour tous les copropriétaires résidents ou copropriétaires bailleurs, responsables du fait de leurs locataires.
Il est rappelé en annexe les extraits du règlement de copropriété concernés par la présente résolution : "Article 5 : Bruit : les propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun anormal ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit.
Afin de rendre opposable et pérenne, l'application de cette clause, l'assemblée générales autorise le syndic à faire publier au BODACC le présent procés verbal, en annexe du règlement de copropriété. Les frais afférents aux timbres fiscaux pour cette publication seront financier par le budget 2022.
Il est précisé que l'application de cette clause pénale suppose de démontrer une faute du copropriétaire concerné, dont l'appréciation et la qualification ne peut résulter que d'une décision juridicaire.

L'acceptation de cette résulution nécessite t 'elle la mise à jour du reglement de copropriété ? Tel que les rédigées peut elle s'appliquer ? Si le bruit est généré par un locataire sera elle opposable dans l'état au corpropriétaire non occupant.

D'avance je vous remercie pour vos précisons concernant une telle clause.

Bien cordialement,

Par AGeorges

Bonjour Copro,

Pas possible. Ce type de clause est illégal.

Le pénal relève de la justice et pas des particuliers, même à plusieurs. Vous n'êtes donc pas autorisés à mettre des amendes, et votre Syndicat ne peut se substituer à ou s'ériger en Tribunal ou en force de police.

Cela pose divers problèmes face aux incivilités en copropriété, mais il y a au moins UNE solution.

Sur la base de deux éléments :
- Le Syndic a obligation de faire respecter le RdC,
- Celui qui cause un trouble ou une dégradation doit en assumer les frais.

Donc, à chaque fois qu'une incivilité sera commise, le Syndic enverra une LRAR au copropriétaire en cause ET les frais de cet envoi seront imputés au compte dudit propriétaire. A environ 5,50? l'envoi, deux lettres par semaine vont ajouter 550? aux charges annuelles, plus le coût de traitement du Syndic, lequel figure dans son contrat ALUR.

En s'attaquant au porte-monnaie de cette façon, tout est légal, et le contrevenant s'assagira ...

Par yapasdequoi

Bonjour,
Tout à fait d'accord avec AGeorges.

Il y a plusieurs bizarreries dans votre résolution, notamment un RDC modificatif se publie au SPF, et ce sont des frais de notaire (pas des timbres fiscaux)
Ensuite pour ce type de modification, les frais peuvent être élevés, il est anormal qu'ils ne soient pas clairement chiffrées avec la résolution.

Et l'article 26-1 se substitue à l'article 26 selon des critères très précis. Il y a donc un "coquille" là aussi.

Votre conseil syndical aurait intérêt à adhérer à une association type ARC ou CLCV pour éviter de rédiger des âneries (ou vérifier si c'est le syndic auteur de ce torchon)

Par morobar

Bonjour,
*Hélas il est possible d'instituer une clause pénale dans le règlement de copropriété.
On est dans le domaine des conventions privées.
Par contre la disposition telle qu'elle nous est rapportée n'a pas de sens;
a) le trouble anormal de voisinage (bruit...) est une perception, mais il reste à mettre en place un instrument de mesure si on ne veut pas tomber dans l'arbitraire.
b) dans la mesure où la disposition requiert l'aval d'un jugement, il sera impossible de responsabiliser un bailleur pour l'agissement de son locataire.
en effet en matière pénale on est responsable de son fait, mais pas des personnes même celles dont on répond civilement.
c) Il faudra à chaque fois autoriser le syndic à engager des poursuites
Bref une disposition certainement motivée par des circonstances locales, mais impossible à mettre en oeuvre.

Par isernon

bonjour,

un propriétaire peut nommer un garde particulier chargé de surveiller ses biens qui peut établir des procès verbaux d'infraction.

voir ce lien :

[url=https://www.jura.gouv.fr/Demarches-administratives/Les-gardes-particuliers]https://www.jura.gouv.fr/Demarches-administratives/Les-gardes-particuliers[/url]

salutations