



Opposabilité ou inopposabilité d'un règlement intérieur adopté en AG

Par michmoch

Bonjour
droit des copropriétés:

Question 1 :

Est-ce que des modifications du règlement intérieur qui ne reprennent pas une clause du règlement de copropriété sont inopposables aux copropriétaires, MEME SI ELLES ONT ÉTÉ VALIDÉES PAR UN VOTE EN AG?

En l'occurrence plusieurs résolutions de "modification du règlement INTERIEUR" ont été rédigées, proposées par le syndic bénévole (et votées par lui-même et sa SCI, tout 2 copropriétaires et qui, grâce aux passerelles, ont ensemble toutes les majorités, sauf l'unanimité).

Ces résolutions:

A- restreignent drastiquement le libre accès à certaines PC alors que ce n'est pas justifié par la destination de l'immeuble.

B- instaurent des stationnements sur des PC à jouissance privatives, alors

- qu'une clause du règlement de COPROPRIÉTÉ interdit l'encombrement dans les PC dont le sol fait partie,
- que l'immeuble est DESIGNÉ comme "maison d'habitation avec garage et jardin",
- et que l'immeuble est DESTINÉ "à l'usage exclusif d'habitation", sont interdits tout autre usage, même professionnel"

Question 2:

À quelle majorité l'AG devra-t-elle adopter des modifications du règlement de COPROPRIÉTÉ qui instaurent de telles limitations d'accès et parking?

Question 3:

Est-ce que le syndic a le droit à ce jour d'appliquer ces dispositions du règlement intérieur?

QUESTION 1 est la plus importante et urgente afin de savoir si j'ai intérêt à demander l'annulation de ces résolutions modifiant le règlement intérieur car je suis encore dans le délai de recours.

Merci beaucoup à qui pourra m'éclairer!

Par yapasdequoi

Bonjour,
Savez-vous que la contestation des décisions se fait selon l'article 42 et que l'avocat est obligatoire ?
et que ce n'est pas gratuit, ni automatiquement accordé.

1/ Les décisions sont opposables aux copropriétaires qui le sont à la date de l'AG. Donc pas à de futurs acquéreurs si vente.

Toutefois vous pouvez avoir des arguments de contestation comme par exemple un abus de majorité ou un vote à la mauvaise majorité.

Néanmoins si ces décisions impactent le règlement de copropriété, il faut qu'elles soient publiées :

cf

Article 13 de la loi 65-557

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

2/ Limitation d'accès ? C'est trop vague. S'agit-il de privatiser une partie commune ?

Mon avis sans plus de détails c'est la majorité de l'article 26

"b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;"

3/ la création des places de parking ne relève pas du règlement intérieur

Par isernon

bonjour,

voir ce lien relatif au règlement intérieur d'une copropriété.
[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F33877]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F33877[/url]

comme ce lien l'indique, le règlement intérieur de copropriété est un document écrit qui complète et précise les conditions d'utilisation des parties privatives et communes figurant au règlement de copropriété.

Il a une fonction principalement organisationnelle et disciplinaire pour faciliter la vie collective de l'immeuble, c'est surtout une règle de savoir vivre entre occupants.

Le règlement intérieur de copropriété n'a pas de valeur juridique et n'est pas un document obligatoire.

salutations

Par michmoch

merci Yapadequoi,

Oui merci je sais comment faire pour demander l'annulation, ce que je ne sais pas c'est est-ce que c'est pertinent de le faire...

pour répondre à votre 1)

Ces décisions violent le Règlement de Copropriété sans le dire, car sous couvert de modifier le seul Règlement Intérieur, modifications qui n'ont donc pas pu être enregistrées au greffe; c'est là toute l'astuce de ce syndic

pour répondre au 2)

La création de parking ne peut pas être décidée par un RI, on est bien d'accord! tout comme refuser de me donner le code de l'immeuble afin que j'accède aux PC, à mon boîtier de fibre, au commutateur commandant l'éclairage extérieur à mes PCS...oui il s'agit d'une privatisation dans les faits puisque seuls ses locataires ont un accès libre, et cela enfreint un art d'ordre public car ce n'est absolument pas justifié par la destination de l'immeuble.

J'en passe et des meilleures: ce cher syndic a supprimé toujours via le RI la possibilité de recevoir des indemnités en cas de travaux lourds, ce qui aussi enfreint la loi d'ordre public

dois-je faire annuler ces décisions, surtout celles instituant les parkings ou bien ce n'est pas utile car ces modifications du RI me sont inopposables?

merci Isernon!

justement le tableau dans le lien que vous m'avez aimablement transmis dit à la fois que le règlement intérieur

- est inopposable (sauf s'il reprend une clause du règlement de copro,)

- qu'il faut le dénoncer sous 2 mois. (car contraire au règlement de copro)

Ce qui me semble paradoxal..

- Après 2 mois, un simple règlement intérieur qui contrevient au règlement de copropriété sera au final définitif, (sauf par un tiers)

là où le règlement de copropriété peut être lui contesté "à tout moment" (par un copropriétaire)

d'où ma question initiale que je reformule ainsi

est ce que 2 mois après une décision prise en AG
ajoutant au règlement interieur une clause constituant une violation du reglement de copropriété,

cette clause a t elle une valeur légale ?

reponse:

oui car elle a ete voté par l AG Souveraine

ou

non car c est un règlement interieur qui n est opposable que quand il reprend le reglement de copro?

Par yapasdequoi

Puisque vous voulez simplifier :

réponse : non.

Le règlement intérieur complète et précise mais ne peut pas contredire le règlement de copropriété publié au SPF et opposable.

Exemples : le RDC dit que les parties communes ne peuvent pas être encombrées, le RI peut préciser les modalités d'utilisation du tri sélectif ou les horaires d'ouverture de la loge du gardien.

La création de places de parking est une disposition des parties communes qui doit être votée à l'article 26 et inscrite dans un modificatif au règlement de copropriété, lequel doit également être publié pour devenir opposable. jusque là il ne l'est pas.

Le délai de 2 mois est celui de la contestation de la résolution votée selon l'article 42 (pas du RI, ni non plus du RDC).

Pour info : voici le texte :

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Précisons que l'avocat est obligatoire.

Par michmoch

merci Yapasdequoi!

A vous lire j en deduis que je n ai donc aucun interet à faire annuler ces résolutions (votées à l art 25), puisque leur contenu (clauses RI) est inopposable puisque inenregistrable au greffe.

c est bien cela?

je peux donc directement demander au syndic de faire cesser ces troubles illicites,
puis le cas échéant le mettre en cause en tant que syndic et bailleur
- parce qu il autorise et laisse ses locataires garer leurs voitures dans le jardin
-parce qu il les laisse changer le code et refuser de me le divulguer
- parce qu il propose à l AG des résolutions ambiguë,qui enfreignent le RDC sans le dire...

est ce que la designation "jardin" , et surtout
la destination "exclusive d habitation, tout autre usage, même professionnel est interdit"

induit elle l unanimité de l art 26 pour creer des parking?

ce serai la seule chance de conserver le cadre de vie paisible, face à la voracité de ce syndic bénévole qui ne pense qu a ses locataires

MERCI BEAUCOUP

Par yapasdequoi

Le fait de garer des voitures dans le jardin ne change pas la destination qui reste de l'habitation.

Par contre c'est à la fois encombrer les parties communes et aussi les privatiser au profit de certains, ce qui doit être voté à l'article 25.

"changer le code"

de quoi ?

un changement de code d'accès doit aussi être voté à l'article 25 :

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles.

Avez-vous voté contre cette résolution ? Dans ce cas voyez rapidement un avocat pour la faire annuler par le tribunal.

Par michmoch

Yapasdequoi, si ! pour votre patience!!

demander en justice l'annulation, c'est aussi ce que ce syndic m'a conseillé quand il m'a refusé de porter à l'ordre du jour de l'AG suivante ma résolution dûment transmise visant à annuler ces résolutions ambiguës.
(refus lui aussi violant le RC mais le syndic n'est pas à ça près)

Pour vous répondre je suis copro défaillant car je n'ai pas assisté à l'AG (je suis épouvantée par tant de malhonnêteté)
je suis au-delà du délai de 2 mois mais encore dans celui de 5 ans qui prévaut ici : je n'ai pas reçu le PV,
Mais pardonnez-moi, je ne comprend plus:
puisque toutes ces résolutions sont des "modifications du RI" et que cet RI m'est inopposable car incohérent avec le RC

quel intérêt à faire annuler quelque chose qui n'a pas de valeur ?

Par yapasdequoi

Le problème c'est que cette résolution votée qui organise le jardin vous est opposable puisque vous ne l'avez pas contestée dans les 2 mois. Elle ne le serait pas à votre acquéreur si vous vendez votre lot.

Mais en attendant, vous n'avez pas vraiment de recours via des votes en AG puisque vous aurez toujours la minorité.

Vous êtes dans un cas d'abus de majorité où un copropriétaire utilise à son propre profit son rôle de syndic bénévole pour tricher sur les votes et cumuler son vote en direct avec sa SCI ce qui contourne la limitation de l'article 22.

Je vous conseille de consulter un avocat, ou de laisser tomber.

Par michmoch

je m'étais mal exprimée, je suis encore dans les délais (de 5 ans) car je n'ai pas reçu de PV.

mais peu importe car

vous avez compris la situation:

le syndic a la moitié des voix et la majorité des tantièmes,

donc grâce à la passerelle elle a toutes les majorités.

même si j'annule ces résolutions, elles pourront être remplacées par des modifications du RC

et là, ce sera inattaquable,

sauf à faire valoir l'abus de majorité sur des décisions modifiant les caractéristiques de l'immeuble et ma jouissance de mes parties privatives.

J'ai déjà assigné pour annuler d'autres résolutions,

ai bien conscience de la galère,

mais suis déterminée.

MERCI A VOUS DE M AVOIR AIDE
BONNE SOIREE A VOUS

Par yapasdequoi

les délais (de 5 ans) car je n'ai pas reçu de PV.

NON : Le délai de contestation n'est pas de 5 ans mais de 2 mois à compter de la notification (courrier recommandé) du PV.

Si vous n'avez pas reçu le PV? le délai n'a pas encore commencé.

J ai déjà assigné pour annuler d autres résolutions,
Donc vous connaissez la procédure....

Vous pourriez peut être aussi faire annuler le mandat du syndic et faire gérer votre copropriété par un syndic désigné par le tribunal.

Et aussi il faut veiller à désigner un PRESIDENT de l'AG digne de ce nom (c'est lui qui préside, PAS le syndic)

Bon courage pour la suite.

Par michmoch

merci beaucoup, oui c est quelque chose comme cela que je vise
je vous remercie, vous m avez vraiment beaucoup éclairée!

Par yapasdequoi

Avec plaisir. Bon courage pour la suite.
n'hésitez pas à nous raconter les prochaines épisodes...

Par michmoch

PS :) Question subsidiaire:

Est ce que le syndic pour l heure, devra faire en sorte que le stationnement ne se fasse pas dans ce jardin?
en vertu de l art 42,

(....Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois...)

même si stationner , ce n est pas à proprement parler des travaux, ça tasse le sol PC , ce qui n est pas bon pour les racines des arbres séculaires .

Par yapasdequoi

Vu que le syndic est aussi celui à qui profite le crime... ne rêvez pas trop.

Par michmoch

merci Yapasdequoi :)

Savoir si le syndic est en infraction en laissant cette résolution votée à l art 25 se mettre en oeuvre avant l expiration du délai,

me permettra de savoir s il sera pertinent de demander que cesse ces encombrements dans la mise en demeure sous 8 jours préalable au référé...

Par yapasdequoi

Je crois que vous perdez votre temps... et votre argent inutilement.

Par michmoch

je me demandais juste si, du fait du délai de 2 mois non dépassé,je devais mettre ou pas l encombrement du jardin dans la loongue liste des manquements du syndic.

J imagine que la réponse est aléatoire...

Merci , Yapasdequoi!

Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours faire une liste. Mais vous n'en ferez pas grand chose.

Pour destituer ce syndic et empêcher les locataires de se garer dans le jardin, il faut une majorité en AG ou encore une procédure selon l'article 15 de la loi 65-557, mais vous n'avez pas la majorité requise.

Article 15

Version en vigueur depuis le 01 juin 2020

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 12

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

Avez-vous pris rendez-vous avec un avocat ?

Par michmoch

... Et pour cela faire une mise en demeure listant les manquements.

Par yapasdequoi

Ne vous lancez pas à faire des mises en demeure tous azimuts sans avis de l'avocat.

Vous risquez de faire planter sa stratégie et de vous retrouver à la case départ, les frais en plus.

Parfois il ne faut pas confondre vitesse et précipitation.

Par michmoch

Je comptais bien sûr lui soumettre avant envoi...

MERCI :) BONNE JOURNEE !