



Résolution non publiée au fichier des hypothèques

Par Rochat

Bonjour

Je viens d'acquérir un bien dans une copropriété.

Cette copropriété a voté en début 2000 une résolution ratifiant la fermeture des loggias (partie commune avec usage privatif) par les copropriétaires et ce sans modification de leurs tantièmes

Cette résolution n'a pas été publiée au fichier des hypothèques et n'a pas été ajoutée au règlement de copropriété.

Cette résolution est elle toujours valable pour un nouveau copropriétaire qui souhaite fermer sa loggia ?

D'autres copropriétaires, nouveaux aussi, peuvent ils s'y opposer ?

Merci bien

Par Nihilscio

Bonjour,

La publication n'est pas une condition de validité mais d'opposabilité aux tiers.

La décision prise par l'assemblée générale reste opposable au syndicat même si elle date de plus de vingt et c'est ce qui importe. Vous pouvez donc vous en servir.

Elle n'est pas opposable aux nouveaux copropriétaires mais, comme ce n'est pas une obligation, seulement une faculté, c'est sans grande conséquence. Si les nouveaux copropriétaires ignorent cette faculté, ils n'en usent pas tout simplement.

Par morobar

Bonjour,

Il faut tout de même faire attention aux matériaux utilisables, en général aluminium, à la couleur et au nombre de vantaux.

Pour éviter les problèmes d'aspect extérieurs.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si la résolution a été correctement rédigée, elle impose des matériaux/dimensions/couleurs similaires.

Vérifiez aussi si une autorisation de l'urbanisme est nécessaire.

Par morobar

Bonjour,

elle impose des matériaux/dimensions/couleurs similaires.

C'est vrai.

Mais vous avez toujours des individus qui pensent pouvoir faire mieux différemment.

Je connais ce problème des loggias (en bord de mer dans mon cas) qui est maintenant résolu car tous les balcons sont fermés.

AU départ 3 baies coulissantes en aluminium.

Puis un lascar a souhaité du laqué blanc, un autre a voulu imposer de l'époxy crème ou gris souris, 2 vantaux pour

économiser les rails...

La foire d'empoigne en quelque sorte.

Par AGeorges

Hello Morobar,

La foire d'empoigne en quelque sorte.

Ce qui est TOUJOURS le résultat d'une mauvaise gestion par le Syndic ET d'un Conseil Syndical inefficace ou incompétent.

Une Résolution d'AG sur une obligation liée aux travaux extérieurs peut être reportée dans le Carnet d'entretien, dont tout le monde peut avoir une copie.

Le Syndic DOIT préciser aux nouveau impétrants qu'ils ont des règles à respecter, le minimum étant de lui communiquer les plans de travaux avant de commencer.

Les travaux non conformes et qui se voient de l'extérieur sont généralement faciles à signaler. Il y a toujours quelques copropriétaires un peu espions qui surveillent et écrivent au Syndic. Ce dernier a OBLIGATION de faire respecter les règles. S'il ne le fait pas, il peut être poursuivi en justice.

Il me semble donc que le législateur a fait tout son travail et si c'est la foire d'empoigne, c'est du fait d'un désintéressement généralisé.

C'est en tous cas mon constat !