



Copropriété horizontale à 2 têtes

Par siamoit

Copropriété horizontale avec 2 copropriétaires;
jamais d'AG , ni de conseil syndical , ni de Syndic.

1 copropriétaire a obtenu un permis de construire pour rehausser son pavillon, mais il ne m'a pas demandé l'autorisation. Puis-je m'appuyer sur le règlement de copropriété qui stipule qu'il doit obligatoirement me demander mon accord.

Merci

Par Isadore

Bonjour,

La première chose à faire est de remettre de l'ordre dans votre copropriété, en trouvant un syndic et en organisant des AG.

Les travaux de l'autre copropriétaire vous causent un préjudice ?

Par Rambotte

Pour les actions en justice, s'il s'agit d'un non-respect du règlement de copropriété, a priori :

- le syndicat, représenté par le syndic, agit contre le copropriétaire, suite à décision d'AG
- si le syndicat et le syndic sont inactifs pour faire respecter le règlement, et qu'un copropriétaire en subit un préjudice, ce dernier agit contre eux, qui ne font pas leur travail ?

Un copropriétaire peut-il directement agir en justice contre un autre pour non respect du règlement ?

Par AGeorges

Bonjour Siamoit,

Depuis les dernières ordonnances sur le sujet, la gestion des copropriétés à DEUX copropriétaires a été énormément simplifiée.

La plupart des formalismes ont disparu.

Votre première démarche serait donc de lire ce qui se dit sur le sujet, en tapant par exemple "Formalités copropriété à deux" sur le net.

deux exemples :

- Il faut un Syndic, en général l'un des deux, mais l'autre a autant de pouvoirs ou presque,
- Aucun formalisme d'AG, SAUF un PV. Pas de 21 jours, pas de convocation, toute réunion informelle peut servir d'AG. Le PV reste obligatoire (et contestable article 42).

Par Nihilscio

Bonjour,

Les copropriétés horizontales ne comprenant que deux copropriétaires ne sont bien souvent que de simples montages permettant de contourner des règles d'urbanisme. Certaines ont été dissoutes judiciairement au motif qu'elles étaient sans objet.

Pas d'AG, pas de syndic : s'il n'y a en réalité aucune partie commune à gérer, nul besoin d'AG ni de syndic.

En toute rigueur, la surélévation affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, votre voisin aurait dû vous consulter. Vous pouvez le lui reprocher, mais dans intérêt ? Avez-vous un motif sérieux de vous y opposer ? Si vous n'en avez pas, le copropriétaire voisin pourra obtenir en justice l'autorisation de passer outre votre refus.

Un copropriétaire peut-il directement agir en justice contre un autre pour non respect du règlement ?

Oui. Il peut agir en son nom pour défendre son intérêt propre. Il peut même agir au nom du syndicat comme le prévoit l'article 15 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Par yapasdequoi

Un copropriétaire peut-il directement agir en justice contre un autre pour non respect du règlement ?

Oui. Je l'ai fait personnellement et j'ai gagné mon procès.

(Mais c'était un autre sujet que celui évoqué ici.)

Toutefois, il faut un "intérêt à agir", ce qui n'est pas le cas de n'importe quel copropriétaire, mais seulement celui qui subit un préjudice et qui le prouve.

Par Urbicande75

@yapasdequoi

En effet. Il n'agit pas au nom du syndicat. Il exerce bien pour son compte et en son nom les actions du syndicats.

Il faut un intérêt à agir qui dans certains cas (comme la violation du Règlement de Copro) est normalement reconnu automatiquement car le règlement de copro a une nature conventionnelle et l'intérêt est dans le respect du contrat.

Par AGeorges

En toute rigueur, la surélévation affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, votre voisin aurait dû vous consulter. Vous pouvez le lui reprocher, mais dans intérêt ?

La surélévation ayant créé des m2, votre voisin a, plus que probablement augmenté sa part de parties privatives.

Si vous avez des tantièmes de copropriété avec des charges communes partagées, la répartition en a obligatoirement été affectée.

Si vous n'avez pas de charges communes, comme dit précédemment, votre copropriété n'a pas de vraie raison d'exister.