



Problème syndic / filet de protection pour chats

Par sissi69

Je suis propriétaire pour la 1ère fois depuis fin 2020 au 7ème/8 avec un balcon. J'ai des chats que je pouvais rarement laisser sortir sinon en ma présence. Au printemps, j'ai rattrapé in extremis l'un d'eux avant qu'il saute dans le vide pour poursuivre un pigeon.

J'ai fait installer par Tiger Protections début juin, un cadre amovible de même couleur que la rembarde, sans trou ni vis et avec un filet vert olive coulissant. Je n'en ai pas parlé au syndic qui m'avait l'air pénible. Tout ceci est quasi invisible, la preuve personne n'a rien vu pendant 4 mois... Hélas, des ouvriers encordés sur la façade m'ont dénoncée. J'ai reçu un 1er mail du syndic me demandant de tout retirer ou, si je voulais laisser le dispositif, de faire une demande pour la prochaine AG.

J'ai répondu par mail, fermement mais en m'excusant de ne pas les avoir informés, et en argumentant, jurisprudences et articles de loi, facture, doc, article sur le syndrome du chat parachutistes, etc ; J'ai demandé une tolérance. Etant donné, entre autres, que c'est peu visible et que cela ne nuit pas à l'aspect de l'immeuble,...

Au 2ème mail reçu, ils restent sur leurs positions initiales mais me disent "Bonjour" et "bien cordialement" cette fois (pas conforme au règlement CP, atteinte à l'esthétique,...)

D'après ce que je lis, un vote en AG n'est pas nécessaire (?). Et dans le RCP il n'est pas question de cadre avec filet pour chats. Par contre il est indiqué que : "ne peuvent pas être modifiés balcons, garde-corps, loggias ; Aucun aménagement, décoration ou transformation ne sera accepté s'il rompt l'harmonie du bâtiment".

Mes chats sont si heureux qu'il est hors de question que j'enlève tout... Que me conseillez-vous ?

- De faire le mort ? (En effet, je n'ai pas encore de courrier officiel de leur part).
- Attendre leur AR ? Et ensuite ?
- Leur envoyer une AR pour demander une autorisation en AG ? Et s'ils me la refusent ? Néanmoins ce serait peut-être une sage solution, non ?

Merci pour vos avis

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les filets pour éviter les chutes de chats, même si très discrets et que leur objectif est louable, modifient l'aspect extérieur de l'immeuble.

Ce type de dispositif nécessite donc une autorisation par un vote de l'AG à la majorité de l'article 25 de la loi 65-557. Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

...
b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Vous risquez une procédure, éventuellement une astreinte, et des frais inutiles si vous ne passez pas par la procédure légale.

Si c'est refusé, vous pouvez toujours tenter de faire annuler la décision selon l'article 42 (avocat obligatoire, résultat non garanti), ou encore garder vos chats à l'intérieur.

Par Isadore

Bonjour,

Déposez une demande en AG et retirez-le en attendant (après avoir pris des photographies pour montrer sa discrétion).

Si le syndic ou un des copropriétaires en fait une question de principe, cela pourrait vous coûter cher, surtout que vous ne pouvez plus plaider la bonne foi par ignorance.

Il existe des systèmes de protection démontables, il suffit de les sortir à chaque fois que vous voulez mettre vos chats dehors et de les remballer ensuite. Il est aussi possible d'utiliser des harnais avec des longes si votre balcon est assez grande (à utiliser sous surveillance pour éviter que les bestioles ne finissent ligotées).

Cela vous permettra d'attendre la prochaine AG.

Par isernon

bonjour,

le syndic fait respecter le règlement de copropriété qui doit comporter une clause sur le respect de l'harmonie de l'immeuble.

il n'a pas le pouvoir de vous accorder une tolérance, comme déjà indiqué, proposer une résolution à votre prochaine A.G. pour avoir l'accord de ce filet de protection.

salutations

Par sissi69

Oui, je vais envoyer un recommandé pour faire une demande en bonne et due forme. Je leur ai déjà fait passer des photos à 30 cm et à 2 m 50.

Le démonter à chaque fois ? Je n'arriverai jamais à le repositionner correctement... Je vis seule... Avec mes chats

De plus, voilà une partie de leur 1er mail où je note la possibilité de garder provisoirement le tout :

"En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir retirer ce grillage dans les plus brefs délais et de remettre les lieux dans leur état d'origine.

Si vous souhaitez maintenir ou réinstaller un dispositif similaire, vous devez en faire la demande écrite au syndic, afin qu'elle puisse être soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale".

Par contre je peux éventuellement faire coulisser le filet pour ouvrir. Et reprendre une photo.... Je vais aussi demander à Tiger Protection qu'ils me refassent un écrit car après tout, ils m'ont assuré que je n'avais besoin d'aucune autorisation...

A noter que mes voisins ne voient pas le dispositif, mon balcon ne donne pas sur l'intérieur de la copro mais sur la rue, ils peuvent seulement le voir - un peu - s'il se positionnent à un seul endroit bien précis du trottoir d'en face.

Par yapasdequoi

Le syndic n'a aucun pouvoir pour autoriser quoi que ce soit. Même temporairement.

Les vendeurs sont très forts pour dire ce qui fait plaisir pour vendre. Ils ne sont pas juristes ni spécialistes des copropriétés.

Les avantages de votre dispositif c'est qu'il est démontable et discret, et la fixation ne porte pas atteinte aux parties communes ! Ce sont des arguments à ajouter dans votre demande.

Méfiez vous : les copropriétaires n'aiment pas qu'on les mette devant un "fait accompli" et risquent de mal prendre si vous anticipez.

Par Isadore

L'entreprise qui vous a installé cela ne vend sans doute pas de conseil juridique. Deux installateurs de climatisation m'ont juré leurs grands dieux que je n'avais pas besoin de vote en AG pour mettre une pompe à chaleur, alors que le RC dit exactement le contraire. Certains voisins les ont crus et ont des installations illégales. Le devoir de conseil d'un professionnel s'arrête à son domaine de compétence, pour le reste c'est au client de se débrouiller.

Le syndic a le devoir de faire respecter le règlement de copropriété. Si au moins un des copropriétaires est prêt à

soutenir, ça peut finir en justice, et ce n'est pas rare.

A vous de voir les risques que vous voulez prendre. Autant les copropriétaires peuvent ne rien avoir à en faire, autant ça pourra vous coûter plusieurs milliers d'euros.

Par Urbicande75

Bonjour,

Déjà, le bon point est que vous n'avez pas fixé à demeure le filet. Si cela avait été le cas, vous étiez d'office dans une demande d'autorisation pour "travaux" sur partie commune.

Donc, vous allez être sur cette fameuse clause d'harmonie qui est nécessairement en partie subjective.

Si l'on raisonne par l'absurde, avec une phrase "Aucun aménagement, décoration ou transformation ne sera accepté s'il rompt l'harmonie du bâtiment", même les plantes et pots de fleurs sont interdits d'office.

Il y a certainement des décisions dans les deux sens. Vous pouvez par exemple voir celle ci :

[url=<https://www.courdecassation.fr/decision/63d37b37d1bc2605de4b4d15>]https://www.courdecassation.fr/decision/63d37b37d1bc2605de4b4d15[/url] qui mentionne un constat d'huissier notant que "les filets installés aux fenêtres de l'appartement de M.I sont quasiment imperceptibles depuis la voie publique, de même que la protection en plexiglas installée en partie haute sur le garde-corps des terrasses, du fait de sa transparence."

Il s'agissait d'un référé, mais la Cour a conclu : "Ces dispositifs quasiment invisibles de l'extérieur ne peuvent pas être considérés comme rompant l'harmonie extérieure de l'immeuble en violation du règlement de copropriété."

Pour ma part, j'ai installé chez moi un grillage vert comme la rambarde. Il est plus haut que la rambarde, mais des jardinières permettent de faire pousser des plantes qui masquent. Aucun problème jusque là. Peut-être avez-vous la possibilité de faire pousser un peu de plantes le long du filet ?

Nous avons en revanche fait enlever un filet dont les accroches avaient été posées sur le mur tout autour du bâti de fenêtre (heureusement fixation silicone et pas vissé).

Peut-être que si vous remplacez le filet vert olive par un filet transparent, cela sera encore plus discret ...

La conduite à tenir dans ces cas là est difficile puisque vous ne pouvez être considérée manifestement comme étant en tort. Il me semble plus compliqué de contester un refus d'AG que de vous défendre sur le fait que vous n'avez pas enfreint la clause d'harmonie.

Sauf si référé, le syndic ne vous attaquera pas tout seul sans passer par l'AG, à qui une procédure pourra sembler disproportionnée si votre filet est vraiment discret.

Vous pouvez aussi, comme dans la décision citée, vous ménager des témoignages des voisins qui ne voient pas votre filet, voire aller consulter le CS pour voir ce qu'ils en pensent.

En tout cas, il n'y a pas de position absolue objective. C'est au SDC démontrer que cela rompt l'harmonie de l'immeuble.

Par yapasdequoi

Hélas le SDC n'a rien à démontrer. Il suffit que les votants s'expriment "contre" et c'est rejeté, aucun motif n'est nécessaire.

J'ai personnellement essuyé un refus d'AG avec (oralement) "c'est moche" comme seule explication... mais j'ai compris à cette occasion que les motivations des votants sont parfois obscures ou plus psychologiques que juridiques (jalousie/vengeance/egoïsme/etc)

A part des arguments factuels, il est aussi utile de préparer le vote en discutant en amont : vous allier avec les "amis des animaux" peut vous aider à faire passer votre résolution.

Par Urbicande75

@Yapasdequoi : par "démontrer" je voulais dire qu'il aura la charge de la preuve en cas de procédure. Effectivement,

pas en cas d'AG et c'est pour cela qu'il me semble plus compliqué de contester un vote contre. En revanche, si on laisse l'initiative de l'attaque au SDC, c'est bien à lui de démontrer le caractère non harmonieux.

Par yapasdequoi

On est donc d'accord qu'il est préférable de soumettre la demande à l'AG plutôt que d'attendre une procédure, même si elle semble peu probable.

Par Urbicande75

Personnellement je crois que je répondrais au syndic qu'en raison de sa discrétion le filet ne porte pas atteinte au règlement et je ne vois pas qu'elle autorisation est nécessaire et j'attendrais.

Mais chacun doit voir selon sa copro et sa connaissance de la manière dont les copropriétaires peuvent réagir à la question

Par yapasdequoi

C'est effectivement un risque à évaluer, qui peut coûter quelques milliers d'euros comme déjà dit.

Par Urbicande75

En complément en sens contraire :
[url=https://www.courdecassation.fr/en/decision/653b5877502b828318c4e1d4]https://www.courdecassation.fr/en/decision/653b5877502b828318c4e1d4[url]

Il résulte des photographies versées aux débats et du procès-verbal de constat, dressé le 4 mars 2022 par Maître Z, clerk d'huissier habilité, qu'à cette date, Mme XO avait obturé ou fait obturer la terrasse de son appartement par un filet anti-volatiles à mailles étroites particulièrement disgracieux. Cet aménagement qui nonobstant son amovabilité et sa légèreté peut recevoir la qualification de travaux au sens de l'article 25 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a incontestablement affecté l'harmonie de la façade de l'immeuble. Il aurait donc dû être autorisé par l'assemblée générale de copropriétaires.

Mais celui-là avait l'air d'être "particulièrement disgracieux" :-) et "La notion de travaux s'entend de toute mise en œuvre de techniques et matériaux visant à transformer l'immeuble concerné dans ses parties privatives ou communes. Elle est indépendante de toute notion d'amovibilité."

Par sissi69

J'y vois déjà plus clair ; Laisser faire en espérant qu'ils m'oublient ne paraît pas la bonne option car je sens qu'ils ne le feront pas.

Pour preuve de ma bonne foi, je reste sur ma 1ère idée et vais les informer par mail de mon prochain envoi d'une demande d'autorisation, en joignant au mail d'autres photos + la nouvelle facture que je dois recevoir (en très détaillée) et confirmer tout ça ensuite avec un super courrier officiel en vue de la prochaine AG ; Après ma foi, on verra bien... Mais je pense que s'ils voulaient engager une action contre moi, les autres copropriétaires ne seraient pas trop d'accord pour payer... D'autant qu'aucun ne voit mon balcon de ses fenêtres ! Je vais m'enfermer dehors à 2-3 jours d'intervalle, ouvrir le filet sur un côté et prendre ça en photo, je ne crois pas qu'ils vont s'amuser à vérifier 24h/24 s'il est enlevé ou pas

Par yapasdequoi

Hors juridique (car ce n'est pas le seul aspect à considérer) N'oubliez pas la "campagne" de sympathie avec moult sourires et amabilités sans oublier les compliments aux autres copropriétaires possesseurs d'animaux.

Par Isadore

Il peut même y avoir d'autres copropriétaires intéressés (pour leurs animaux ou même pour pouvoir se cacher des passants).

Les archives de ma copropriétés contiennent la trace d'un psychodrame concernant la pose de filets et canisses autour des balcons, les canisses étant jugée particulièrement horribles par les opposants et contraires à l'harmonie de l'immeuble.

L'affaire s'est conclue par un vote d'AG interdisant la fixation de toute sorte de canisses ou filets ou autres toiles aux gardes-corps, à l'exception de toiles... (initialement) blanches. Ca nous permet d'éviter les filets à chats ou les hideux canisses et de n'avoir que d'élégantes toiles ou baches en plastique fixées de manière baroque, et qui prennent une jolie couleur noirâtre grâce à la pollution.

Mais l'important est que les propriétaires de matous ou personnes désireuses de protéger leur balcon des vues ont pu obtenir gain de cause, sans déplaire aux partisans de l'harmonie de l'immeuble.

Il faut être présent à l'AG et défendre son bout de gras, c'est plus difficile d'être mesquin face à la personne.

La plupart des copropriétaires normalement constitués ne font pas de difficultés s'ils n'ont rien à payer, rien à faire et que ça ne leur nuit pas.

Par sissi69

Bonjour,
Pour avoir encore plus d'infos, j'ai contacté la fondation BB, ma protection juridique (qui ne sert pas à grand chose) et 30 Millions d'amis et les avis sont contradictoires.
La fondation BB me conseille une demande en vue de l'AG, 30 Million d'Amis recommande à contrario de faire établir un courrier par un avocat car il serait plus compliqué d'attaquer suite à une réponse négative au vote en AG et, avec la protection juridique, c'est un mix des deux. Du coup je ne sais plus que faire.
En tout cas, j'ai pris des photos du filet en position semi ouverte et ouverte sur un côté.

Par yapasdequoi

Avez-vous consulté un avocat ?
Urbicande vous a donné 2 jurisprudences contradictoires.
Donc aucune réponse noir ou blanc n'est garantie.
Mon conseil qui n'engage que moi :
Mettez la résolution au vote en vous assurant au préalable de la sympathie des autres copropriétaires afin d'avoir un vote favorable.

Par sissi69

Non yapasdequoi, je n'ai pas consulté d'avocat. J'ai déjà été obligée d'en prendre un en droit du travail pour ma rupture conventionnelle tant ça se passait mal (en cours, j'ai fait un autre sujet) sachant que j'ai un petit temps partiel. A mon sens, un avocat pour ce problème-ci va me dire Ok de suite mais il me faudra le régler...
Dans la copro, je suis aimable avec tout le monde car c'est ma nature.

Par yapasdequoi

Il y a aussi des consultations gratuites.
[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706
[/url]

Mais l'avocat n'est pas devin, il ne saura pas prédire ni le résultat du vote ni la décision du juge.

Par Urbicande75

Bonjour,

Plutôt d'accord avec Yapasdequoi sur le fait d'avoir de bonnes relations au sein de votre copro.

Quand est-prévu votre AG ? cette fin d'année ou plutôt l'année prochaine ?

Vous avez peut-être du temps pour, par exemple, sonder le Conseil Syndical ? A moins que vous ne tombiez sur des gens "rigides", personne n'a généralement intérêt à embêter pour pas grand chose. Essayez de faire faire des

attestations par d'autres copro sur le caractère "invisible" de votre filet ...

Avec ces éléments vous aviserez.

Par yapasdequoi

Il peut être utile de voir si d'autres copropriétaires ont mis des "trucs" sur leurs balcons et peuvent subir les foudres des procéduriers ou du syndic.
Et aussi identifier les possesseurs d'animaux (chiens ou chats)

Par Isadore

car il serait plus compliqué d'attaquer suite à une réponse négative au vote en AG
Pas franchement, non. Le refus d'une résolution en AG ne peut résulter du simple caprice des copropriétaires, le syndicat doit pouvoir fournir une justification. Il faut simplement être réactif.

Dans une copropriété composée essentiellement de gens normaux, on ne vous refusera pas l'autorisation d'installer quelque chose de discret qui ne nuit à personne.

Si on vous le refuse, il sera toujours temps de passer par votre protection juridique pour attaquer la résolution en justice.

Il faut joindre le devis et des photos et formuler la résolution de manière à vous engager à conserver le modèle actuellement en place, que personne n'avait remarqué. Ainsi les autres copropriétaires auront la certitude que vous ne le remplacerez pas un jour par une horreur qui créera une gêne visuelle. Ensuite en AG il faudra exposer vos arguments en insistant bien sur l'absence de nuisances.

Et si vous avez de bonnes relations avec le voisinage, à moins d'avoir affaire à une bande d'empoisonneurs vous aurez votre autorisation.

Par sissi69

"Urbicande" : la prochaine AG doit être vers avril - mai 2026.

"Y'a pas de quoi" : j'ai constaté, ce matin, sur l'une des parties de la copro, dont les balcons et loggias donnent sur la cour intérieure et sont en accès direct avec les autres copropriétaires, notamment des plantes à moitié crevées qui se voient nettement, des meubles qui dépassent de la rembarde et une loggia remplie de bric à brac...

"Isadore" : oui, je vais décidément rester sur ma première idée, et vous m'y confortez toutes et tous
Bien à vous

Par sissi69

J'ai fait un mail au syndic en indiquant que je comptais faire une demande en AR pour l'AG avec photos du filet ouvert et le responsable me répond qu'il note bien que c'est sans perçage mais il me demande de tout enlever ! Donc je vais voir avec l'avocate que m'a conseillée 30 Millions d'Amis et ne rien envoyer pour le moment ; je suis dégoûtée

Par yapasdequoi

Votre demande au syndic doit être formalisée par courrier RAR. Joignez les photos mais surtout les dimensions et descriptif technique de tout le dispositif (matière, couleur, dimension, fabricant, etc)

Vous devez aussi rédiger la résolution :

"Après en avoir délibéré, l'assemblée générale autorise M.X à installer un filet sur son balcon selon modèle xyz et sans perçage ni fixation permanente."

Par sissi69

Oui, la demande doit être faite en AR, je sais bien. Mais pour le moment je mets en stand by car je ne vois pas pourquoi ils ne me laissent pas garder en attendant ce dispositif discret que personne ne voit

Par yapasdequoi

Si vous voulez prendre le risque d'une procédure... C'est vous qui décidez.

Par sissi69

Ou alors effectivement je le fais enlever et je le met devant la rembarde en position debout quand je veux laisser sortir mes chats, (la mauvaise saison arrive, ça va) ça dépassera de 44 cm, et je le rabat ensuite sur l'intérieur quand je n'ouvre pas...

Par Urbicande75

Bonjour,

Il est quand même peu probable que les syndic engage une procédure avant l'AG car pour une procédure au fond, il doit avoir l'accord de l'AG et il ne pourra engager qu'un référé (et vu votre description du filet, le caractère manifeste de l'atteinte à l'harmonie n'est pas évident)

Par ailleurs, il devrait commencer par une tentative de conciliation. Personnellement, tant que vous n'avez pas un AR de mise en demeure, vous avez un peu de temps pour l'AG