



Règlement de copropriété

Par Dams

Bonjour,
j'ai acheté un appartement en 2020 dans une copropriété de 2 bâtiments qui ont 15 ans.
Cet appartement dispose d'un balcon, contre le garde corps de ce balcon est installé un mur végétal qui est toujours en place à ce jour.
Récemment le syndic a envoyé un courrier à tous les résidents, copropriétaires ou locataire, stipulant que tous les styles de "canisse" ou autre brise vue doivent être désinstallés suite à un article dans le règlement datant de 2023.
Bien sûr avec l'information d'intervention d'un huissier et prestataire serait de rigueur en cas de non respect de cet article.

Qu'en pensez vous ? Est ce que le syndic est réellement dans ses droits, sachant que l'installation date d'avant le règlement ?

Merci pour votre retour
Bien cordialement

Par clairdelune

Bonjour,

Auriez-vous le contenu de l'article du règlement de copropriété auquel fait référence le syndic ?

D'autre part, l'intervention d'un commissaire de justice et d'un prestataire seraient aux frais du syndicat des copropriétaires (donc tout le monde devrait payer), pas sûr que cela fasse plaisir aux copropriétaires de devoir payer pour cela.

Par Henriri

Hello !

Dams pouvez vous expliquer ce que veut dire "sachant que l'installation date d'avant le règlement" ?

A+

Par Dams

Bonjour
en réponse à ClairdeLune que je remercie suite à son message ci dessous :
Je dispose de l'article oui, ci dessous le copier du mail que l'on a reçu le stipulant :

Conformément au règlement de copropriété, tout brise-vue est interdit. Toutefois, lors de l'assemblée générale annuelle du 15 juin 2023, il a été décidé par la résolution numéro 15 que les brise-vues peuvent être tolérés sous certaines conditions. Pour être conforme, ils doivent impérativement :

- Ne pas dépasser la hauteur des gardes-corps.
- Être de couleur RAL 7040.

"Bonjour,

Auriez-vous le contenu de l'article du règlement de copropriété auquel fait référence le syndic ?

D'autre part, l'intervention d'un commissaire de justice et d'un prestataire seraient aux frais du syndicat des copropriétaires (donc tout le monde devrait payer), pas sûr que cela fasse plaisir aux copropriétaires de devoir payer pour cela."

Par Dams

Bonjour,
en réponse à Henriri que je remercie pour sa réponse.
L'installation de ce mur végétal date d'avant la résolution de 2023, est ce que cela fait valoir que ce qui est entérier est indémontable dans l'absolu ?
Pourquoi le syndic a fait voter cette résolution en 2023, la résidence datant de 2010 ?

Par Isadore

Bonjour,
L'installation de ce mur végétal date d'avant la résolution de 2023, est ce que cela fait valoir que ce qui est entérier est indémontable dans l'absolu ?
Non, le règlement de copropriété interdit manifestement tout brise-vue. Donc votre "mur végétal", au moins s'il ne s'agit pas de vraies plantes, a été illégalement installé.

Cela dit, selon la date exacte de l'installation de la chose, il y a peut-être prescription. Ce sera à vous de prouver que l'ancienneté de l'installation est suffisante.

Pourquoi le syndic a fait voter cette résolution en 2023, la résidence datant de 2010 ?
Probablement parce que quelqu'un (copropriétaire ou conseil syndical) lui a soumis une résolution en ce sens. Cette résolution semble contraire au règlement de copropriété, mais bon, personne ne semble l'avoir attaquée dans le délai imparti.

En tout cas cette résolution ne vous permet aucunement de légitimer votre installation.

Par yapasdequoi

Même avis que Isadore.
En complément, cette résolution de l'AG de 2023 n'est opposable qu'à ceux qui sont copropriétaires lors de cette AG, sauf si le syndic fait publier un modificatif du RC.

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.

Concernant votre brise-vue, sauf si vous démontrez qu'il a plus de 5 ans, vous risquez des poursuites, y compris une astreinte si saisie du tribunal.

Les frais de procédure peuvent être mis à la charge du fautif par le juge.

Il est rare qu'un copropriétaire soit poursuivi pour ce motif, mais votre syndic semble bien décidé.

Par Henriri

(suite)

Ok Dams je comprends qu'au lieu d'avoir dit "sachant que l'installation date d'avant le règlement" (copropriété de 2010) vous aviez voulu dire "sachant que l'installation de ce mur végétal date d'avant la résolution de 2023". Ce n'est pas du tout pareil. Il aurait été curieux que la copropriété n'ait pas été dotée d'un règlement dès sa livraison.

De même je pense que votre formulation de "désinstallation (de certains brise-vues) suite à un article dans le règlement datant de 2023" est erronée dans le sens que ce règlement (de copropriété) ne date pas de 2023 mais de la livraison de la copropriété.

Je réponds à votre question "Pourquoi le syndic a fait voter cette résolution en 2023, la résidence datant de 2010 ?" : il est tout à fait normal que les AG votent des résolutions au fil des années ! Mais surtout je crois que vous persistez à penser que cette résolution modifie le règlement de copropriété de 2010 alors que ce n'est qu'un rappel de ce règlement

pour que les copropriétaires aux brise-vues non conformes les enlèvent. Le syndic a très certainement inscrit cette résolution à l'ordre-du jour de l'AG à la demande du Conseil Syndical ou d'un ou plusieurs copropriétaires désireux de maintenir l'harmonie des façades de la copropriété dans le respect du règlement de copropriété.

Vous n'avez pas répondu à la demande de Clairdelune : au lieu de fournir l'extrait du règlement de copropriété traitant des brise-vues vous avez fourni un extrait de la résolution d'AG demandant le retrait de brise-vues non-conformes à 2 conditions (hauteur et couleur RAL 7040) en rappelant ainsi fort probablement le règlement de copropriété.

Dams pouvez-vous nous dire ce que prévoit exactement le règlement de copropriété à propos de brise-vues ? C'est cette clause du RC qui s'applique à tous les copropriétaires depuis la livraison et quelque soit la date de leur emménagement.

A+