



Travaux régulièrement et expressement décidés ?

Par Hercule

Bonjour, L'article 9, alinéas 2 à 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. La pose des compteurs de chaleur fait partie des actions pour lesquelles un copropriétaire doit autoriser l'accès à son appartement pour réaliser les travaux régulièrement et expressement décidés par l'assemblée générale en AG.

Mais qu'est-ce que des travaux "régulièrement et expressement décidés" ? IL y a une erreur dans les calculs des votes des compteurs de chaleur (computation) lors de l'AG. Personne n'a demandé d'injonction pour annuler la décision après les 2 mois après l'envoi du PV. Le vote a été favorable et les travaux ont été faits 6 mois après le vote pour tous sauf pour un copropriétaire qui refuse de donner l'accès à son appartement pour poser les compteurs. La décision de travaux ne peut plus être remise en cause ou annulée. La décision (pas le vote) est donc pour moi régulière et le propriétaire devrait être obligé d'accepter la pose des compteurs chez lui. Qu'en pensez-vous ?

Cordialement,

Par Nihilscio

Bonjour,

Reste au syndic de mettre le copropriétaire en question de laisser accès et si ce dernier persiste, il faut qu'il demande en référé une condamnation sous astreinte. Une demande en référé ne nécessite pas d'autorisation de l'assemblée générale.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'AG a sans doute pris la sage précaution de voter un forfait dissuasif applicable en cas d'absence du relevé de compteur ?

Par Hercule

merci pour la réponse super rapide. Mon souci est que le juge peut considérer que si la décision et le vote c'est la même chose comme le vote n'était pas régulier il est donc donner raison au copropriétaire pour refuser l'accès à son appartement.

Mais comme il n'y a pas eu d'assignation et donc la décision est irrévocable après les 2 mois après l'envoi du PV, la décision est de fait régulière est dans ce cas le copropriétaire doit laisser faire les travaux.

Je me demande comment interpréter "décision régulière"

Par yapasdequoi

Inutile de couper les cheveux en 4.

Cette erreur dans le calcul des votes n'a pas été contestée dans les délais légaux. Elle ne peut plus donner lieu à recours.

Le syndic doit assurer l'exécution de la décision.

Par Hercule

C'est ce que je pense aussi. Je ne sais pas pourquoi le législateur a ajouté de la confusion (il y en a assez) en utilisant l'expression "travaux régulièrement et expressement décidés" formule qui n'est explicitée nulle part.

Il aurait été plus simple de dire des travaux votés non contestés dans les délais.

Par Hercule

En fait, la décision de travaux n'est et n'a pas contestée. C'est la demande d'accès a des parties privées qui est en jeu. Pour lequel les règles ne sont pas les mêmes que pour les travaux.

Par Urbicande75

@Hercule,

Je pense que c'est parce que cette obligation particulière concerne des travaux qui atteignent le lot. Ils font partie d'une liste expresse où les travaux communs votés se déroulent (au moins en partie) à l'intérieur du logement privé.

Si ces travaux font bien partie de la liste, alors l'accès est de droit et est lié à la nature même des travaux (puisque'il faut placer le compteur à l'intérieur), ce contrairement, par exemple, à des travaux sur une partie commune nécessitant le passage par un lot privatif où il doit être démontré que l'accès est indispensable.

Je pense que le "expressément" se réfère au fait que la mesure votée doit par nature atteindre le lot en lui-même et atteindre par nature le lot. Si les travaux sont bien dans les cas visés, alors par nature, l'accès est indispensable et n'aura pas à être démontré en plus.