



Malfaçon sur travaux votés en AG => recours

Par Borabora

Bonjour,

Il y a deux ans en AG a été voté la remise en peinture de 13 places de parking privatives et d'une place handicapé commune. Elle sont clairement identifiée sur le plan annexé au permis de construire.

Seulement que donc 12 places privatives et une place handicapée ont été réalisées, pour des raisons semblant favoriser un membre du conseil syndical. (Aggrandissement du chemin d'accès menant chez lui)

Bien qu'évoqué avec preuve à l'appui durant l'AG de cette année qui vient de se tenir, Nexity, syndic de la copropriété, ne répond pas à mes demandes par mails pour faire jouer la garantie des travaux exécutés et l'inscription au PV de l'AG de cette année de cette contestation

D'où mes questions:

- suis je bien en droit de porter contestation en tant que simple copropriétaire ?
- Dois je le faire auprès de Nexity, qui est responsable de l'exécution de ces travaux ou auprès du conseil syndical dont un des trois membres actuels a plutôt intérêt à étouffer l'affaire ?

Comment les obliger ? (Art de loi)

Quels sont mes autres recours possible ?

Je tiens à préciser que ce n'est pas MA place de parking qui a été supprimée, mais celle d'une petite dame qui vient d'acheter qui n'a pas ni les moyens ni l'énergie de se défendre.

Bien que privée de place de parking, elle continue à payer les charges attenantes.

Merci de votre aide, car cette situation est révoltante

Par AGeorges

Bonjour Borabora,

Si j'en crois mon expérience, les petits bidouillages entre CS et Syndic sont monnaie courante. Dans le principe, le CS est le plus à même de faire virer un Syndic et donc quand il demande quelque chose au Syndic, ce dernier a une tendance naturelle à s'exécuter.

J'exprime cela de la façon suivante :

Les conflits entre CS et Syndic ont en général pour origine un conflit d'autorité, autorité dont ils ne disposent ni l'un ni l'autre, puisque qu'elle appartient au Syndicat.

Dans le cas que vous exposez, le CS a bricolé la demande de travaux et le Syndic ne veut pas se mettre le CS à dos. Il va donc ignorer vos demandes.

Le CS ne dispose pas de la personnalité morale. Vous ne pouvez pas l'attaquer.

Vous n'avez pas intérêt à agir, toute demande pourrait donc être déboutée.

Quand des travaux décidés par l'AG sont terminés, le bon Syndic poste une résolution de fin, à faire approuver par l'AG. Cette résolution est contestable dans des conditions précises, voir l'article 42, avec un délai court.

La seule possibilité d'action que je vois serait :

- Vous préparez une résolution à proposer pour la prochaine AG.
- Vous exposez le problème de non-conformité des travaux avec une demande à l'AG de voter pour imposer une déclaration de non-conformité (12 places au lieu de 13) au Syndic.
- Sans doute, il faudra omettre l'histoire de passe-droit et se limiter à la non-conformité.

- Une date au plus tard d'action devra être fixée.
- En cas d'inaction sous le délai fixé, il faudra prévoir une action contre le Syndic pour non-respect des décisions de l'AG.

Tout cela ne va pas être simple !

Par Borabora

Merci de votre réponse, meme si pas très encourageante...

Faire revoter une nouvelle proposition en AG de l'an prochain... donc d'ici un an.
Est ce que la garantie des travaux pourra encore jouer au bout de 4 ans ?

Par ailleurs,
j'ai pas bien compris votre réponse.

Suis je légitime en tant que simple copropriétaire a porter la contestation et demander de faire jouer la garantie sur ces travaux ?

Ou est ce uniquement le conseil syndical qui peut le faire ?

Peux t on me refuser l'inscription au PV de l'AG de cette année de la contestation même si c'était exactement pas dans les sujets a l'ordre ?

Car je suis pugnace et révolté, mais je suis loin d'être le seul dans la copropriété a être outré
Donc il y a toujours la solution de faire monter la pression par la masse des demandeurs.

Sinon

Idée saugrenue:

J'ai lu quelque part sur votre fantastique forum qu'on été en droit de créer un conseil syndical secondaire.

Est ce qu'un conseil syndical secondaire serait légitime a porter la contestation ?

Si effectivement c'est le cas, est ce que la constitution de CS secondaire est soumis à une AG. Ou peut on le faire a tout moment ?

Dans une copropriété horizontale, quels sont les conditions ?

Par Borabora

Autre idée (moins saugrenue)

Convoqué le syndic devant le médiateur ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Si les places sont privatives, il doit y avoir un plan qui les délimite. C'est au propriétaire de chaque emplacement qu'il appartient de défendre son droit.

Par AGeorges

BoraBora,

Désolé, vos autres idées sont aussi juridiquement saugrenues que les premières. Un second Conseil Syndical impliquerait une scission avec Syndicat secondaire, mais cela s'applique pour des immeubles séparés. Le second CS ne serait pas plus une personne morale que le premier. Pas possible de l'attaquer. Juridiquement, il n'existe pas. Seuls les conseillers syndicaux sont attaquables à titre personnel. ET là, vous auriez un problème de preuve.

Côté légitimité, vous n'êtes ni propriétaire ni usager du parking supprimé. Vous n'êtes pas concerné. Le conseil syndical ne peut que donner un avis. Le Syndic n'est pas obligé de suivre cet avis.

Il fallait obliger à ce qu'une résolution statue sur la réception des travaux, dans les délais légaux (2 ans).

Aujourd'hui, vous ne pouvez que faire décider à l'AG de refaire les travaux et payer à nouveau.

Supposons que vous décidiez d'attaquer votre Syndic pour faiblesse (face au CS). Supposons que le motif soit valable. Il n'y a que les copropriétaires concernés (1) qui peuvent agir. Mais supposons encore qu'il en soit ainsi décidé en AG . Qui va choisir l'avocat ? Le Syndic. Qui va définir la défense ? Le Syndic. Il y a conflit d'intérêt. Ce n'est pas possible. Il faudrait d'abord remplacer le Syndic et demander au nouveau d'attaquer l'ancien. Et si le nouveau ne veut pas (cas vécu), vous aurez fait tout ça pour rien.

Désolé. Un autre intervenant pourrait avoir une idée lumineuse, que je cherche depuis quelques années maintenant.

Et n'oubliez pas que ce qui est voté en AG enlève toute responsabilité au Syndic. Il a proposé n'importe quoi, l'AG a voté POUR les travaux proposés et les dépenses associées, la responsabilité a été transférée au Syndicat, et il n'y a plus que le Syndicat qui est attaqué. Après, si le Syndicat est jugé responsable, il peut se retourner contre le Syndic qui l'a enduit avec de l'erreur. Temps approximatif de procédure : une dizaine d'années !

Pas terrible, n'est-ce pas !

Par yapasdequoi

Bonjour

S'il manque une place il y a bien un copropriétaire lésé ? C'est à lui de se manifester pour faire valoir son préjudice. Il doit assigner le syndicat... pas le syndic, et encore moins le CS.

A savoir : demander au syndic une résolution se fait par courrier RAR et pas par mail.

Par AGeorges

Mme Yapasdequoi,

Voici un extrait de l'énoncé qui pourrait vous intéresser :

Je tiens à préciser que ce n'est pas MA place de parking qui a été supprimée, mais celle d'une petite dame qui vient d'acheter qui n'a pas ni les moyens ni l'énergie de se défendre.

Bien que privée de place de parking, elle continue à payer les charges attenantes.

Par yapasdequoi

C'est cette petite dame qui a donc intérêt à agir contre le syndicat qui a supprimé illégalement sa place. Elle peut aussi continuer à se garer sur l'emplacement même s'il n'est plus visible.

Par AGeorges

Bonjour BoraBora,

Pour la disparition de l'emplacement physique, à mon avis, il est peut-être un peu tard pour réagir.

Retenez de cela qu'en cas de conflit avec un Syndic, seule la LRAR permet d'agir efficacement. Oubliez mail et téléphone qui ne peuvent être que des compléments. Et jetez un oeil sur les Abus de l'ARC. On y parle souvent d'un Syndic que vous connaissez.

Par contre, une action est encore possible au sujet des charges, et ce, rétroactivement, sur 5 ans.

Vous allez donc la voir, cette petite dame, et vous regardez ses appels de charges, en extrayant ce qui concerne le parking.

Et vous lui rédigez une missive à destination du Syndic pour demander la restitution de tout ce qu'elle a payé pour le parking depuis les travaux qui ont fait disparaître sa place.

Au besoin, vous pourrez insérer un paragraphe qui dirait :

A toutes fins utiles, je vous rappelle que l'Article 26, alinéa c3 de la loi 65-557 énonce :

"L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété."

L'AG ne pouvait donc en aucun cas décider de la réduction du nombre de places de parking à 12+1, me privant ainsi de

la possibilité de garer mon véhicule près de mon logement. En tant que Syndic, vous n'avez pas respecté votre devoir de conseil.

Vous faites signer la petite dame, et lui demandez d'envoyer la lettre en LRAR.

NB. J'ai fait ce genre d'action pour quelques personnes âgées chez moi et elles sont très contentes que l'on s'occupe un peu d'elles.

Par Nihilscio

J'ai du mal à croire qu'un emplacement privatif ait pu être supprimé aussi simplement.

Que disent exactement l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ?

Les emplacements de stationnement constituent-ils des lots de copropriété ?

Sont-ils des surfaces à jouissance privative définies comme telles dans le règlement de copropriété ?

Sont-ils définis dans un document graphique annexé au règlement de copropriété ?

Par Urbicande75

Bonjour,

Sur l'intérêt à agir, tout copropriétaire a toujours intérêt à faire respecter le RCP, donc si les travaux ont résulté en la suppression d'un lot, vous avez intérêt.

Par ailleurs, tout copropriétaire peut exercer pour ce qui le concerne les actions du syndicats (comme le respect du RCP concerne tout copropriétaire, c'est bon)

Au pire, vous pouvez aider cette personne en préparant les courriers pour elle ou la joindre à vos demandes.

Par Nihilscio

Sur l'intérêt à agir, tout copropriétaire a toujours intérêt à faire respecter le RCP, donc si les travaux ont résulté en la suppression d'un lot, vous avez intérêt.

Non. Un copropriétaire ne peut demander en justice la matérialisation d'un emplacement privatif d'un autre copropriétaire. Il peut agir en se fondant sur le règlement de copropriété mais seulement pour ce qui le concerne personnellement directement ou pour ce qui concerne l'ensemble des copropriétaires comme prévu à l'article 15 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

L'article 31 du code de procédure civile dispose :

L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

Il s'agit d'un intérêt objectif ce qui exclut la satisfaction d'un sentiment de justice qu'on éprouve à l'égard d'un tiers. Nul ne plaide par procureur.

Par Urbicande75

@nihilscio

Certes mais vous oubliez qu'il est de jurisprudence établie que s'agissant d'une violation du RCP, un copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement ou la cessation d'une atteinte aux parties communes sans être astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre le syndic (Cass. civ. 3, 28 octobre 2003, n° 02-11.290, puis Cass. civ. 3, 26 novembre 2003, n° 02-14.184).

Il ne s'agit donc pas de plaider par procureur mais de se placer sur le RCP, le dommage résultant simplement de la violation du RCP sans avoir à justifier d'un intérêt supplémentaire.

Par exemple : attaquer pour malfaçon, pas possible, en revanche on a quand même une place qui a disparu ... si cette place fait bien partie du RCP, ça peut être ouvert à tous (ça se tente)

De toute façon, je ne comprends pas bien pourquoi la propriétaire concernée ne veut pas se bouger plus. Elle a quand même perdu un lot ou un droit privatif. Si elle doit revendre, elle va vendre avec une place qui n'existe plus ?

Par Nihilscio

Bien, lisons ces arrêts.

02-11.290 M Y avait intenté un recours contre M X. M Y reprochait à M X un usage abusif des parties communes. La cour d'appel a relevé que M Y ne justifiait pas d'un préjudice personnel dans la jouissance ou la propriété des parties privatives comprises dans son lot ou dans celle des parties communes. Elle en a conclu à bon droit que M Y n'était pas recevable à agir à l'encontre de M X.

02-14.184 Chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes, sans être astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat.

Dans cette affaire, les époux X reprochaient aux époux Y de s'être appropriés le vide sanitaire partie commune portant ainsi un préjudice au syndicat. Leur action était recevable.

Dans le premier arrêt la cour de cassation exige un préjudice personnel. Un mois après elle se contredit. Mais peu importe. Il résulte de l'article 15 qu'un copropriétaire peut agir pour défendre l'intérêt du syndicat, c'est à dire l'intérêt commun des copropriétaires à l'encontre d'un tiers ou d'un autre copropriétaire.

Mais dans l'affaire de l'emplacement privatif, il ne s'agit pas défendre l'intérêt du syndicat contre un autre copropriétaire mais d'attaquer le syndicat pour défendre les intérêts particuliers d'un autre copropriétaire. L'action est irrecevable.

L'action personnelle d'un copropriétaire contre une entreprise pour des malfaçons sur des travaux réalisés sur les parties communes est recevable. Mais dans l'affaire présente, il n'y a pas faute de l'entreprise, il y a faute du syndicat s'il est confirmé qu'il a fait supprimer un emplacement privatif à l'occasion de travaux de peinture.

Par AGeorges

Bonsoir,

Mais dans l'affaire présente, il n'y a pas faute de l'entreprise, il y a faute du syndicat s'il est confirmé qu'il a fait supprimer un emplacement privatif à l'occasion de travaux de peinture.

A priori, le Syndicat a voté pour faire repeindre les 13+1 places. On peut juste suspecter que le CS, éventuellement chargé de recevoir l'entreprise (c'est classique, le Syndic ne se déplace pas forcément) et peut être UN conseiller spécifique, aurait fait modifier les travaux commandés. Cela peut paraître surprenant, mais comment expliquer la situation autrement ?

Dans un processus normal, le Syndic, une fois la décision acquise, envoie un Ordre de Service à l'entreprise. Récupérer cet OdS pourrait aider à comprendre ...

Par Urbicande75

@nihilisco

Oui c'est le changement et il y a encore d'autres décisions après.

Je ne suis pas d'accord qu'il s'agit d'un intérêt privatif. En effet, l'EDD appartient bien au RCP et une place en moins c'est le non respect de l'EDD. Le risque est aussi plus de charges pour les autres puisque la personne peut demander à ne plus payer pour ce lot inexistant.

Ce que je veux dire c'est que c'est surtout le seul lien pour la personne de justifier éventuellement une démarche en propre.

Pas d'accord non plus pour la réception des travaux puisque là cela ne relève pas du rcp et il faudra donc cet intérêt personnel supplémentaire et comme ce n'est pas la place...

En tout état de cause, si ce n'est pas le propriétaire du lot qui rentre dans le lard, on est bien d'accord que c'est risqué. Le seul moyen est vraiment de réussir à embarquer le propriétaire.

Par Urbicande75

@AGorges

Peu importe l'OdS, de toute façon c'est de la responsabilité du syndic. Soit l'OdS est faux et alors il est responsable, soit l'OdS est juste et ce sera à lui de se retourner vers l'entreprise et/ou la responsabilité du syndic.

Ne pas se poser ces questions avant d'avoir les éléments. Cela ressortira probablement au cours des actions mais le seul premier responsable reste le syndic.

Par Nihilscio

Je ne suis pas d'accord qu'il s'agit d'un intérêt privatif
C'est pourtant ce qui est dit d'entrée : on a supprimé l'emplacement d'une vieille dame qui ne régit pas.

l'EDD appartient bien au RCP

Non. Il sont souvent réunis physiquement dans un même volume mais ce sont deux documents distincts. L'EDD est avant tout un document technique non contractuel tandis que le règlement de copropriété est le contrat commun liant les copropriétaires entre eux.

En ce qui concerne les places de stationnement, de deux choses l'une.

Soit ces emplacements sont communs. Les parties communes ont été réaménagées sans que l'assemblée générale ne l'ait décidé et tout copropriétaire a une action contre le syndicat pour faire remettre les emplacements communs dans leur configuration antérieure.

Soit les emplacements sont privatifs. La suppression d'un emplacement est une atteinte aux droits du propriétaire de cet emplacement et seul ce dernier a qualité pour agir en défense de ses droits.

Pas d'accord non plus pour la réception des travaux puisque là cela ne relève pas du rcp et il faudra donc cet intérêt personnel supplémentaire et comme ce n'est pas la place...

Je n'ai pas parlé de réception de travaux mais d'action contre une entreprise à qui un copropriétaire reproche des malfaçons.

L'article 15 dispose : Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

L'article 15 ne mentionne pas particulièrement le RCP. Des travaux mal exécutés affectent les parties communes. Les lots de copropriétés étant composés de parties privatives et d'une part indivise des parties communes, ce qui affecte les parties communes affecte nécessairement tous les lots de copropriété. Un copropriétaire seul est donc habilité à exercer l'action du syndicat à l'encontre d'une entreprise ayant mal travaillé sur les parties communes.

Par Urbicande75

Soit la personne réussit à rattacher son action à une violation du RCP et elle n'a pas besoin d'un intérêt personnel supplémentaire.

Soit elle ne peut pas se rattacher à une violation du RCP et elle a besoin d'un intérêt personnel propre (ce qui est nécessaire pour agir sur la malfaçon)

Par AGeorges

@Urbicande

Peu importe l'OdS, de toute façon c'est de la responsabilité du syndic. Soit l'OdS est faux et alors il est responsable, soit l'OdS est juste et ce sera à lui de se retourner vers l'entreprise et/ou la responsabilité du syndic.

Ne pas se poser ces questions avant d'avoir les éléments. Cela ressortira probablement au cours des actions mais le seul premier responsable reste le syndic.

Vous oubliez un élément : Quel est le texte exact de la résolution qui a approuvé les travaux ? Car selon, la responsabilité retombe sur le Syndicat.

La première démarche ne consiste pas à se bloquer sur la responsabilité du Syndic, mais à réunir un maximum d'éléments sur le processus complet. Et dans ce contexte, l'OdS est un élément important, ne vous en déplaise.

Comprendre comment les 13+1 places se sont transformées en 12+1. Le Conseiller Syndical intéressé est-il intervenu pour modifier la nature des travaux, et si c'est le cas, pourquoi l'entreprise a-t-elle accepté de ne pas respecter l'OdS émis par le Syndic (d'ailleurs, un OdS clair a-t-il été vraiment émis). L'entreprise s'est-elle trompée ? Comment se sont passés les travaux, les anciennes marques ne pouvaient pas être totalement effacées ? Une place entière a-t-elle été

confisquée pour élargir le chemin du membre du CS concerné ?

Les demandes au Syndic n'ont pas été faites dans les normes efficaces (simple mail), le Syndic a-t-il été rémunéré pour suivre et gérer ces travaux, comment s'est passée la réception, le Syndic est-il venu sur place ?

S'il y a un cumul d'erreurs comme Syndic, membre du CS et prestataire, ils vont tous avoir intérêt à ne répondre à rien, et il me semble difficile d'attaquer tous azimuts. C'est pourquoi éclaircir les faits me paraît indispensable, même si cela ne constitue hélas pas une garantie de correction.

Et il reste sûrement des questions !

Par Urbicande75

Oh moi ça me déplaît pas. Evidemment que toute info est bonne, je dis simplement qu'attendre de les avoir est un peu risqué car ça fait déjà 2 ans.

J'avais compris que la résolution était bien 13+1... parce que si la résolution était 12+1 et n'a pas été contestée ça va être compliqué.

On n'a pas tous les éléments. Il est dit aussi que la propriétaire avait acheté récemment... on peut se demander si les travaux venaient déjà d'être faits ou si elle était déjà proprio quand ça a été fait.

Sur l'OdS, le syndic le fournira certainement dès sa mise en cause si cela lui permet de se dégager. Il fournira les éléments pour tenter de s'exonérer.

Au final si c'est pas la proprio qui se bouge, ça restera compliqué.

Par Nihilscio

Soit la personne réussit à rattacher son action à une violation du RCP et elle n'a pas besoin d'un intérêt personnel supplémentaire.

Si vous voulez, en vous reposant sur l'arrêt du 26 novembre 2003 en faisant abstraction de l'arrêt rendu en mois avant par la même chambre présidée par le même conseiller qui donnait une interprétation moins large de l'article 15.

Soit elle ne peut pas se rattacher à une violation du RCP et elle a besoin d'un intérêt personnel propre (ce qui est nécessaire pour agir sur la malfaçon).

Ce n'est pas ce que dit la cour de cassation dans son arrêt du 28 novembre 2003 où il est question du respect du règlement de copropriété ou de la cessation d'une atteinte aux parties communes. Vous oubliez l'atteinte aux parties communes. Une malfaçon sur les parties communes affecte chaque copropriétaire en tant que propriétaire indivis des parties communes. L'article 15 ne mentionne pas le règlement de copropriété mais la propriété ou la jouissance de son lot.

Quoiqu'il en soit, l'article 15 et les deux arrêts que vous avez cités visent l'action personnelle d'un copropriétaire qui se substitue au syndicat dans la défense des intérêts du syndicat. Dans l'affaire présente l'action éventuelle serait portée contre le syndicat. On ne se substitue pas au syndicat lorsqu'on attaque le syndicat.

Comprendre comment les 13+1 places se sont transformées en 12+1

Il faut d'abord savoir en toute certitude de quoi il s'agit exactement : emplacements privatifs ou communs ?

J'ai posé deux fois la question mais il n'y a pas été répondu.

Selon les informations apportées, il s'agit d'emplacements privatifs. On aurait supprimé l'emplacement appartenant à une vieille dame. Tout peut arriver mais ce serait un peu gros. J'ai un doute.

Emplacements privatifs : c'est l'affaire personnelle du copropriétaire dont l'emplacement privatif a été supprimé.

Emplacement communs : tout copropriétaire peut agir en vue de faire remettre les parties communes en l'état antérieur alors qu'elles ont été réaménagées sans que l'assemblée générale ne l'ait décidé.

Par Urbicande75

@nihilisco. Vous avez tout une liste de JP sur l'application de l'article 15 selon les cas. Ce n'est pas une application simple.

Il est évident que l'article 15 ne s'applique pas dans une action contre le syndicat.

Par AGeorges

Faute de nouveaux éléments, on tourne en rond.

Aux questions, j'ajouterais

- la petite dame est-elle vieille,
- Si les travaux datent d'il y a deux ans et qu'elle "vient d'acheter", les dates peuvent-elles être précisées ?
- L'acte d'achat de la petite dame pourrait-il faire référence à une place de parking qui n'existe pas ?
- Où la petite dame gare-t-elle son véhicule ?
- Borabora est-il devenu Urbicande ?
- Urbicande procède par affirmations. Nihilscio se réfère à la loi, c'est tout de même nettement plus solide, non ?

Quelques propositions d'actions :

- Se faire rembourser les charges liées à une place inexistante (déjà développé),
- Ne serait-il pas possible que chaque titulaire de place de parking restitue 1/12 de sa place pour reconstituer la place de la petite dame ?
- Et bien sûr, répondre aux questions répétées et éclaircir le processus ... qui a conduit à cette situation, de façon précise.

Par Urbicande75

Ah ah, non je ne suis pas Borabora.

Je rejoins sur le fait qu'il manque des éléments. Mon propos ne visait que l'intérêt à agir à titre individuel en copro pour lequel il y a des surprises (on ne peut pas lister ici, il faut une étude juridique complète pour trouver la situation la plus proche et donc une réponse aux questions, ce ne sont que des pistes pour Borabora qui n'est pas la propriétaire ou usagère mais voulait tenter quelque chose)

Le remboursement des charges est intéressant pour déclencher les choses mais je pense que le souci risque d'être si la place a disparu "physiquement" mais pas dans les lots ... mais ça peut déclencher les choses.

Tout ça reste de toute manière de la procédure lourde qu'une personne aidante n'engagera certainement pas et que la propriétaire semble ne pas vouloir engager.

Par Borabora

A tous

Sachez que votre intérêt pour le sujet et votre fougue dans vos réponses, me redonnent foie en l'humanité. Vous êtes au TOP !!

MAIS,

Pour répondre à vos questions:

De Nihilscio

J'ai du mal à croire qu'un emplacement privatif ait pu être supprimé aussi simplement.

Effectivement bien vu (et je m'en veux de la mauvaise surprise)

Après enquête, il apparaît que la petite dame est signée chez le notaire, du vendeur, le jour de la réitération, par surprise la clause suivante:

"Le vendeur fait observer qu'il a la jouissance de fait d'un parking n°273 au règlement de copropriété. Ce parking, malgré son caractère privatif n'a pas pu être muté à son nom et semble toujours figurer au fichier immobilier comme étant la propriété de la société Ancolie (société qui a construit le domaine et qui a fait faillite depuis).

Cette place aurait dû être attribuée à Mr xx anciens propriétaires, lors de leur acquisition en l'état futur d'achèvement. Ainsi confirmer dans le PV de livraison de juin 2000.

Le vendeur précise que depuis son acquisition il règle les charges de ce parking (et en avait la jouissance)

L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'il ne peut en état revendiquer la propriété de la place de Parking, et déclare vouloir acquérir sans recours contre quiconque. Et le 54/10000 ème des parties communes."
(Désolé, mais je viens juste d'avoir accès à l'acte de propriété de la petite dame)

Toutefois !

Après recherche le numéro de parking 273 appartient à une autre personne sur le RC

Cette clause est elle nulle ?

(Non je ne lâche rien)

Quoiqu'il en soit le syndic était il en droit de supprimer cette place de parking puisque physiquement elle existait ?

Le conseil syndical ou syndic n'aurait il pas du informer la propriétaire de sa volonté de suppression ? L'ensemble des copropriétaires ?

Le vote de la remise en peinture de 13+1 place et non 12+1 m'en serait-il pas la preuve ?

Les emplacements de stationnement constituent-ils des lots de copropriété ?

Oui

Sont-ils des surfaces à jouissance privative définies comme telles dans le règlement de copropriété ?

Oui

Sont-ils définis dans un document graphique annexé au règlement de copropriété ?

Oui

Sinon

Hormis la bonne nouvelle que je viens de vous annoncer si je résume :

Soit la plainte est portée par la petite dame (pas vieille, mais sans forcément avec la lumière juridique a tout les étages)
au titre de l'Article 26, alinéa c3 de la loi 65-557 (AGeorges)

Soit je la tente au forceps invoquant la violation du règlement de copropriété puisque les places sont bien attribuée à une maison et qu'un plan de masse est annexé a ce même règlement:

Urbicande75 (Cass. civ. 3, 28 octobre 2003, n°02-11.290, puis Cass. civ. 3, 26 novembre 2003, n° 02-14.184).

Ne convient pas car il s'agit d'attaquer le syndic

Nihilscio

Arret 02-14.184 (en oubliant 02-11.290)

Et encore plus capilotracté

Je tente d'attaquer l'entrepreneur au titre de l'article

15 sous réserve que le syndic est passé un bon ods a l'entrepreneur et que ce dernier manquait de peinture pour réaliser la place manquante

Ai je bien tout compris ?

Par Urbicande75

@borabora

Ah oui, c'est une belle situation que vous avez là.

Donc en fait on a bien une place privative mais pas de propriétaire (enfin il y a un propriétaire mais pas la dame, introuvable, ...).

Amusant parce qu'elle n'est pas proprio de la place mais le syndic est bien capable de lui attribuer les charges...

L'action privative ça va être difficile puisqu'elle n'a pas de titre de propriété du lot. Faudrait déjà régler cette place non transférée si elle veut la place (et ça a l'air bien complexe). En tout cas vu qu'elle n'a aucun titre quelconque sur cette place, elle doit pouvoir arrêter de payer les charges ... vous verrez la réaction du syndic.

Sur la matérialisation, du coup vous semblez avoir une possibilité sur la responsabilité du syndic d'une mauvaise exécution de la résolution d'AG.

Par Nihilscio

Il est donc parfaitement attesté :

- l'existence de places de parking privatives clairement identifiées dans les actes,
- une décision de l'assemblée générale de rénover le marquage de 13 de ces places,
- la disparition du marquage de la place numérotée 173.

Il a donc été porté atteinte à des droits privatifs.

Celui qui a qualité à agir est le titulaire du droit auquel il a été porté atteinte. Nul autre n'a cette qualité.

Le texte précis de la résolution prise par l'assemblée générale n'est pas donné mais je doute fort que l'assemblée générale ait expressément décidé de supprimer une place privative. C'est plutôt que quelqu'un a pris l'initiative de cette suppression à l'occasion des travaux de peinture, vraisemblablement le copropriétaire membre du conseil syndical qui, du fait de cette suppression d'une place de stationnement, voit l'accès à sa maison élargi.

Quoiqu'il en soit, le résultat est qu'à l'issue de travaux d'entretien décidés en assemblée générale, le marquage d'un emplacement privatif a disparu. La responsabilité de cette disparition à l'égard du propriétaire ou possesseur de l'emplacement est le syndicat des copropriétaires. Le syndicat des copropriétaires a peut-être une action récursoire contre le syndic, l'entreprise ou des membres du conseil syndical mais il est inutile d'entrer d'emblée dans ces considérations.

La dame, qui est petite sans être âgée mais peu importe, est donc spoliée et elle a une action contre le responsable de la spoliation qui est le syndicat des copropriétaires. Nul ne peut agir à sa place.

Il se révèle que cette dame n'a pas de titre de propriété. Mais il est indéniable qu'elle possède de fait l'emplacement et que personne ne lui a contesté le droit de le posséder. Selon les actes, la propriété de l'emplacement appartient au constructeur qui a omis de le vendre. C'était une personne morale qui a été dissoute. Les seuls ayant qualité à revendiquer la propriété sont les ayants-droit de la société dissoute, ce n'est pas le syndicat des copropriétaires. La petite dame ne peut revendiquer une propriété en l'absence de titre mais elle peut revendiquer le maintien de sa possession. La possession est un état de fait qui se prouve par tout moyen. La possession de l'emplacement n° 173 par Mme X est attestée dans différents documents émis par le syndicat comme les feuilles de présence à l'assemblée générale ou les relevés de compte personnel de copropriétaire. Elle est de plus probablement mentionnée dans l'acte de mutation notifié au syndic après l'achat. Le syndicat n'ayant aucun droit à posséder l'emplacement, il n'est pas recevable à en contester la possession par Mme X et celle-ci est en conséquence en droit d'obtenir du syndicat que sa possession lui soit restituée sous la forme de la reconstitution du marquage au sol de son emplacement de stationnement.

Vous pouvez toujours réclamer auprès du syndic. Vous pouvez aussi demander l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la réfection du marquage disparu. Mais vous ne pouvez faire plus.

En ce qui concerne le titre de propriété de Mme X sur son emplacement de stationnement, le mieux serait qu'elle demande à un notaire de dresser un acte de notoriété acquisitive lequel elle déclarerait posséder l'emplacement à titre de propriétaire.

Par Borabora

Effectivement belle situation...

Mais j'en découvre tout les jours...

Ayant pour principe de me poser toujours la question à qui profite le crime, hier soir je me suis lancé dans la lecture des pv d'AG.

Et j'ai découvert la chose suivante :

Sur la même AG de 2021 ou ont été voté la remise en peinture qui a donné lieu à la suppression de la fameuse place de parking, a été voté l'installation de 2 caméras de vidéosurveillance.

Le seul hic, mais de taille, c'est que le marché (seul et unique devis) a été accordé à la société de l'ancien propriétaire de la maison dont la place de parking a été supprimée, et de surcroît voisin du membre du bureau qui voulait l'agrandissement du chemin d'accès à sa maison
Pour un budget de 12500?, rien que cela...

Pour des raisons qui m'échappent encore, deux ans après les caméras ne sont toujours pas installées.

Comment tirer profit de ces informations ?

La clause signée par la petite dame est elle valide puisqu'elle renonce à la jouissance privative d'une place de parking qui n'est pas la sienne ?

Par Nihilscio

Il faut traiter les problèmes un par un et sur des données certaines.

En ce qui concerne le parking, comme déjà dit, il ne s'agit pas d'une malfaçon dans le travail de peinture mais de la suppression d'un emplacement privatif et c'est l'affaire du seul titulaire de l'emplacement.

Nous apprenons maintenant que Mme X aurait renoncé à son emplacement. C'est possible. Si elle a renoncé à ses droits, il est normal qu'il n'y ait plus que 12 places au lieu de 13. La décision de l'assemblée générale porte-t-elle sur 12 ou 13 places privatives ? Par quelle clause de quel acte Mme X aurait-elle renoncé à ses droits ? Quoiqu'il en soit, la défense de ces droits privatifs n'appartient qu'à Mme X.

En ce qui concerne les caméras de vidéo-surveillance, il faudra inscrire à nouveau le projet à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Il faudra décider soit d'annuler la décision de 2001 soit de la confirmer dans son principe et de l'actualiser.

Par Borabora

Permettez-moi d'abord de vous dire que je suis en admiration totale de votre côté factuel. Moi qui suis un émotif de base

Pour ce qui est de la décision de l'AG:

"Résolution n°16: décidé d'effectuer retrace de places n°239,240,238,241,246,345,243,344,244,245, 331, 342, ainsi que d'une place handicapé et la rematéralisation du chemin d'accès (selon plan)
Vote d'un budget de 1100? et délégation au conseil syndical pour le choix de l'entreprise.
Honoraire travaux offert par Nexity (curieux. Non ?*)

Démarrage des travaux autonome 2021

=> donc 13 places + 1 handicapé

* est que le syndic se décharge de responsabilité en ne percevant pas d'honoraires sur ces travaux)

Pour ce qui est de la clause signée par la petite dame:

"Le vendeur fait observer qu'il a la jouissance de fait d'un parking n°273 *au règlement de copropriété. Ce parking, malgré son caractère privatif n'a pas pu être muté à son nom et semble toujours figurer au fichier immobilier comme étant la propriété de la société Ancolie (société qui a construit le domaine et qui a fait faillite depuis).

Cette place aurait dû être attribuée à Mr xx anciens propriétaires, lors de leur acquisition en l'état futur d'achèvement. Ainsi confirmer dans le PV de livraison de juin 2000.

Le vendeur précise que depuis son acquisition il règle les charges de ce parking

L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'il ne peut en état revendiquer la propriété de la place de Parking, et déclare vouloir acquiescer sans recours contre quiconque. Et le 54/10000 ème des parties communes

Extrait du RC portant sur les parkings

Lot de la petite dame :

Le lot 273- le droit de jouissance privative du parking portant le n 342 au plan
- les 1/10000 ème du sol des parties communes générales

Le parking auquel fait mention l'acte qu'elle a signé

Lot 196 - le droit de jouissance privative du parking portant le n 273

Ce parking appartient à une amie de la résidence.

Pour ce qui est de l'histoire des caméras, je pense propager allègrement ma découverte dans la copropriété. On verra bien ce qu'il en ressort

Par Nihilscio

Bonjour,

L'assemblée a décidé de refaire les marquages de 13 places en ignorant la place 273 et de rematéraliser le chemin d'accès selon un plan qui vraisemblablement montre un élargissement du chemin empiétant sur la place 273. Il n'y a pas de malfaçon, il n'y a même pas faute du syndic. Le syndic a simplement exécuté la décision de l'assemblée générale. Cette décision est une sorte de fait accompli contre laquelle la petite dame aurait dû réagir. Elle peut encore faire valoir ses droits à l'encontre du syndicat seul responsable mais il aurait été préférable de le faire avant plutôt qu'après.

Elle n'a pas renoncé à son droit sur sa place de parking. L'acte de vente révèle qu'on lui a vendu une maison et une place de parking mais le notaire s'est aperçu que le vendeur n'avait pas de titre de propriété de sorte que la petite dame ne pouvait acheter un bien que celui qui prétendait le lui vendre n'avait jamais acheté. Il est toutefois précisé une possession de fait transmise à défaut de pouvoir procéder à une vente en bonne et due forme. On peut noter que cette possession, à titre de propriétaire, date de 2000 et qu'il ne manque que sept ans pour que la propriété soit acquise par prescription. Ce à quoi la petite dame a renoncé est de n'exercer aucun recours. Je suppose que l'avant-contrat portait sur la vente de la maison et de la place de parking. A-t-elle fait un scandale, demandé une diminution du prix de vente ? On n'en sait rien. Ce qu'on sait est qu'elle a accepté de prendre les choses comme elles étaient sans chercher des poux dans la tête de quiconque. Ensuite elle a continué à occuper la place de parking à la suite de son vendeur.

Le coût des travaux n'étant que de 1 100 €, le syndic a eu le bon goût de ne pas demander des honoraires pour la gestion de ces travaux dont le montant aurait été dérisoire. Cela n'a rien de curieux et ne décharge le syndic d'aucune responsabilité.

Il y a potentiellement un problème qu'il serait à mon avis inopportun de soulever : les droits privatifs sur les parkings ne sont pas de pleins droits de propriété mais des droits de jouissance. Légalement ils ne peuvent constituer des lots de copropriété. C'est ce qu'avait affirmé la cour de cassation dans un arrêt en 2007 et cette jurisprudence a été entérinée à l'article 6-3 de la loi : Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. On ne peut ni retirer le droit de jouissance privative qui est un droit réel et perpétuel ni annuler les quotes-parts de charges afférentes à des droits de jouissance, mais on peut refuser aux copropriétaires titulaires de ces droits de jouissance le droit de vote en assemblée générale avec le nombre de voix correspondant à ces lots qui ne sont pas de vrais lots de copropriété. Il y a une solution pour les copropriétaires qui l'acceptent : attacher ces places de parking à des lots principaux.

Par Borabora

@Nihilscio

J'ai beau relire encore et encore votre réponse. Je comprends pas. Désolé je ne suis qu'un humain non juriste.

"L'assemblée a décidé de refaire les marquages de 13 places en ignorant la place 273"

Non,
Le retracement de La place de la petite dame est voté, puisque sa place est la 342 au RC.

La place 273 est celle auquel elle a renoncée dans l'acte de vente. Mais c'est pas la sienne !

Étant donné qu'elle avait tout de même une place physiquement, et comme vous l'avez souligné elle n'a pas renoncé à sa place, le syndic avait-il le droit de la supprimer ?

Et si non
Comment la petite dame peut faire valoir ses droits si elle a renoncé "en état revendiquer la propriété de la place de Parking, et déclare vouloir acquérir sans recours contre quiconque"

Quiconque se comprend-t-il comme syndic fautif ?
En état se comprend-t-il comme même si on lui supprime.

Une autre question ne traverse l'esprit.
Vous parlez d'acquisition par prescription. Vous voulez dire que cela se passe de propriétaire vendeur-acheteur ?

Si par hasard, la petite dame arrivait à récupérer sa place, dans 7 ans elle en est propriétaire de plein droit ?

Par Nihilscio

Finalement, la place qui a été supprimée est celle de la petite dame et porte le n° 342.
Il faut donc qu'elle réclame auprès du syndic. Si elle doit aller en justice, il faut qu'elle attaque le syndicat des copropriétaires parce que le syndicat est responsable du fait.

Sur la prescription : si l'on occupe un immeuble en se comportant comme si l'on en était le propriétaire pendant au moins trente ans, le vrai propriétaire, s'il existe, perd le droit de rentrer en possession de l'immeuble.