



Occupation parties communes

Par Axurit

Bonjour,

Propriétaire d'un lot d'une petite copropriété de 3 lots, je rencontre des petits désagréments avec un autre propriétaire qui s'est octroyé une grosse partie des parties communes en y aménageant une terrasse délimiter par des panneaux en bois. Celui-ci refuse de libérer les parties communes en invoquant son droit puisque sa "terrasse" n'est pas fermée mais ouverte à tous (avec tout son mobilier personnel et panneaux bois fixés au sol.). De plus, nous ne disposons comme unique règlement de copropriété sur l'acte notarié d'une répartition des parties communes générales en tantième soit 335 pour moi, 335 pour le copropriétaire qui occupe les parties communes et 330 pour l'autre.
Par conséquent je souhaiterai savoir si celui-ci est suffisant et que faire ?

Je vous remercie par avance de votre aide.

Bien cordialement,

Romain

PS: Nous sommes un syndic bénévole.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qui est "nous" ? Il n'y a qu'un seul syndic, lequel doit faire respecter le règlement de copropriété.

Le (pas "nous) syndic doit envoyer un courrier RAR demandant à l'"envahisseur" de régulariser la situation :: soit proposer à la prochaine AG d'acheter cette surface qui est commune et ne doit pas être encombrée, soit la débarrasser et rendre à l'usage initial de tous.

Ensuite (on peut imaginer que la lettre finira à la poubelle)

il faut faire décider par l'AG une procédure judiciaire : constat d'huissier, assignement au tribunal, frais d'expertise et d'avocat, etc.

Ensuite le syndic pourra agir en justice.

Autre option (hors juridique) : vous vous installez avec l'autre copropriétaire sur cette "terrasse" (qui est donc prétendument commune) pour prendre l'apéro ... vous verrez la réaction....

Par Axurit

Bonjour,

Merci pour votre réponse qui fut très rapide. Je me suis renseigné et il apparait qu'il faut donner mandat au syndic bénévole géré par son Président (Majorité simple de l'article 24). Si celui-ci n'est pas voté car l'autre propriétaire ne veut pas mettre de l'argent dans le procès comment cela se passe?

Je souhaiterai également savoir si comme je l'ai écrits plus bas le fait de n'avoir comme règlement de copropriété sur l'acte notarié la division des parties communes en tantième sans mention suffit ? J'ai également envoyé une lettre avec AR mais celle-ci a été jeté à la poubelle (verbalisé lors de nos échanges).

On dit qu'il vaut mieux un bon arrangement qu'un mauvais procès. Je souhaite donc avoir toutes les cartes en main afin d'éviter de dépenser l'argent du syndic qui est celui de tous inutilement. Le fait que cette personne soit si sur d'elle me en vient à me poser des questions (on dirait qu'elle attend avec impatience le procès).

Merci par avance du temps accorder à m'aider et me répondre.

Bien cordialement,

Romain

Par yapasdequoi

Votre règlement de copropriété a été publié au SPF.

Il faut en récupérer une copie : demandez au notaire.

Ce dont vous parlez c'est l'Etat descriptif de Division ou EDD, ce n'est qu'une petite partie du règlement de copropriété.

Utilisez les bons termes : Le syndic bénévole c'est le copropriétaire élu pour ce rôle. ("président du syndic" n'existe pas.)

Vos renseignements confirment ma réponse. Il faut que l'AG donne mandat au syndic pour mener la procédure, et aussi un budget pour avancer les frais. Normalement si vous avez chacun 1/3, ce sera voté même si le 3eme vote contre.

Mais il est préférable d'avoir bien identifié le statut de cette terrasse avant d'assigner le voisin.

Par Axurit

Bonjour,

Merci pour toutes ces informations. J'attends un retour par mail au sujet d'un règlement de copropriété plus détaillé.

Merci encore pour le temps accordé à mes demandes.

Bonne journée.

Par yapasdequoi

Si vous n'avez pas le RDC par mail, vous pourrez les demander directement au SPF ou via votre notaire.

[url=<http://https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759>]http://https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[url]