



Pose d'un portail

Par RB_08

Bonjour à tous,

je suis tout nouveau sur ce forum, après une rapide recherche j'ai noté que mon sujet n'a pas été traité, alors je créer un autre sujet.

Je vis dans une copropriété horizontale de 14 lots, 4 de ces lots donnent sur la rue où chacun des propriétaires a sa propre entrée et les 10 autres lots ont une entrée commune.

Pour ma part je suis dans les 10 lots à "l'intérieur".

Nous, les lots de l'intérieur, souhaitons poser un portail pour la sécurité de nos maisons.

Ma question est simple : Dans le régime dans lequel nous nous situons, dans la mesure où 4 lots n'utiliseront pas le portail, les frais incombent-ils aux 14 lots ou seulement aux 10 lots "intérieur" ?

Pour information, la configuration de la copropriété fait que l'installation d'un portail sécuriserait de facto les jardins des 4 lots extérieurs.

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est vraiment une copropriété ? ou un lotissement ?
Et pourquoi chacun n'a pas son propre portail ?

Par RB_08

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Non c'est bien copropriété, une copropriété horizontale.

Historiquement je pense que le promoteur n'a pas eu les autorisations ou alors n'a pas fait les démarches pour les obtenir.

D'ailleurs, je suis totalement néophyte, mais j'avais noté sur le règlement de copropriété que tout était partie communes...

Et pourquoi chacun n'a pas son propre portail ?

j'ai peur de mal comprendre la question, mais il n'y a pas de portail car le promoteur n'en avait pas prévu et le besoin s'en était jamais fait ressentir.

Par yapasdequoi

Votre projet doit donc être soumis à l'AG et votée à la majorité de l'article 25.

Chaque copropriétaire vote (et payera les travaux si adoptés) en fonction de ses tantièmes de copropriété.

Sauf si la résolution prévoit une répartition différente et spécifique pour ce portail.

Pourquoi chacun n'a pas installé son propre portail ?

La configuration de votre copropriété n'est pas clairement présentée. Si chaque lot est une maison, un garage et un jardin, il est possible de mettre autour une clôture avec un portail, ou alors c'est bizarrement conçu.

Par RB_08

Merci pour votre réponse.

Les maisons à l'intérieur, dont la mienne, n'ont pas la possibilité de mettre un portail, nous avons un parking partagé, nous n'avons pas une place de parking devant chez nous, nous avons uniquement un petit muret qui fait office d'entrée.

Ci-dessous j'ai essayé de faire un schéma de comment sont organisés les lots.

[img]<https://ibb.co/ynmVLFQ>[/img]
[url=<https://ibb.co/ynmVLFQ>]<https://ibb.co/ynmVLFQ>[/url]

Et si les lots, 1, 2, 3 et 4 décident de mettre un portail.
Ces travaux doivent aussi être financé par tous les copropriétaires ?

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Tout dépend des tantièmes de chacun.

"La majorité absolue (dite majorité de l'article 25) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins ? des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance)."

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>

Pourquoi les lots 1 à 4 veulent-ils un portail ?

C'est plutôt l'inverse, non ?

Mais vous pouvez aussi proposer que seuls les lots 5 à 14 votent et financent ce portail (pourquoi avoir mis entrée vers 5 à 10 sur le schéma ?) qui deviendrait une "partie commune spéciale".

Il faut adresser un (ou plusieurs) devis au syndic par courrier RAR avec les projets de résolution correspondant.

Par RB_08

Oui pardon c'est une erreur sur mon schéma.

C'est l'entrée des lots 5 à 14.

je pense que les lots 1 à 4 ne se sont jamais posé la question.

Mais dans le cas où ils se réveillent et souhaitent aussi un portail. il y aurait une forme d'inégalité ?

Chacun des lots a, à peu près, le même montant de tantième. (je dois le confirmer).

Ce qui veut dire que si le syndic décide finalement de mettre un portail sur tous les lots. Les lots 1 à 4 auraient un portail dont ils ont "l'exclusivité" mais qu'ils obtiendraient uniquement en payant une facture correspondant à leur montant de tantième.

Expliqué différemment, si un portail coûte 10K, il faudrait 5 portails, donc 50K de travaux. Si nous avons tous le même montant de tantième, c'est une note à diviser par 14. Donc 3.571? par lot. Donc les lots 1 à 4 auraient un portail qui coûte 10K, mais en ayant déboursé uniquement 3.571?.

Bon je pense que je vais laisser faire le syndic, je ne m'y connais pas trop en droit des copro... Ah donc le syndic peut faire une distinction entre le lot et l'exclusivité de l'utilisation du portail, c'est possible bien que nous soyons sous le régime d'une copropriété horizontale ?

Désolé de poser toutes ces questions, je suis clairement un débutant dans ce domaine....

Par yapasdequoi

Si les lots 1 à 4 veulent leur portail individuel : ils se le payent chacun après avoir obtenu l'autorisation de l'AG.

Le portail commun est à payer soit par tous soit plus logiquement par les lots 5 à 14. Dans ce cas ceux qui ne payent pas ne votent pas.

C'est le vote de l'AG qui décide.

Le syndic ne décide RIEN. Il exécute les décisions de l'AG.