Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

REMISE EN QUESTION VOTE JOUISSANCE EXCLUSIVE

Par sosolivigston

Bonjour,

Au sein de ma copropriété, une des copropriétaires a fait voté l'attribution d'une jouissance privative d'une terrasse à la majorité de l'article 24 en Octobre 2021.

J'ai lu que la mise à jour du réglement de copropriété (pour les copropriétés antérieurs à 2022) concernant une jouissance exclusive non mentionnée n'impactait pas son existence et que le RC pouvait être modifié pour la mentionner après un vote en AG à la simple majorité articl 24.

Néanmoins cette jouissance exclusive n'était pas existante avant ce vote et il n'y a aucune ambiguité quant à son usage commun car le réglement de copropriété mentionne "Les parties communes de l'immeubles qui ne font pas l'objet d'une attribution en jouissance particulière et sont choses communes comprennent : (...) la terrase se trouvant au premier étage et donnant jour à l'appartement n°5"

L'attribution de la jouissance privative n'aurait elle donc pas dû être voté à la double majorité article 26 ?

Notamment, La majorité des copropriétaires présents avaient voté contre cette jouissance exclusive mais la copropriétaire qui voulaient la jouissance avaient obtenu 3 procurations, lui donnant ainsi à elle seule 3942 tantièmes sur les 10020 tantièmes au total. Avait-t-elle l droit d'avoir trois procurations représentant un tel poids dans le vote ?

Dernier point, la jouissance exclusive lui a été attribué en son nom propre et non pas rattaché à son lot. Cela veut-il dire qu'il s'agit d'un droit attribué temporairement qui pourrait être révoqué par un vote à la majorité simple ? A savoir qu'elle a déménagé et que son logement est uniquement loué en locations saisonnières désormais.

Merci infiniment pour le temps que vous accorderez à ce message !

Sophie.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il y a quelques irrégularités, seront-elles suffisantes pour convaincre un juge ?

Vous pouvez tenter de contester cette décision selon l'article 42 de la loi 65-557 si vous respectez les critères de recevabilité :

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale."

L'avocat est obligatoire.
Si vous voulez engager une telle procédure, consultez un avocat.

Si les 2 mois sont écoulés c'est fichu.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous n'êtes pas obligé de hurler en écrivant votre titre en majuscules.

Y a-t-il un réel souci avec cette terrasse ou n'est-ce pour vous qu'une question de principe ?

Aux termes du règlement de copropriété, la terrasse est à la jouissance de tous les copropriétaires même s'il faut traverser l'appartement n° 5 pour y accéder.

Si la résolution votée en 2021 n'a donné jouissance privative qu'à titre personnel, elle est devenue caduque avec le départ de la copropriétaire de l'époque.

Si cette jouissance fait litige, il serait à mon sens dans l'intérêt de tous qu'elle soit à nouveau votée dans les règles et publiée au fichier immobilier. Car il me paraît difficile de défendre le droit de tous à prendre des bains de soleil sur la terrasse et contraindre les occupants de l'appartement n° 5 à laisser pour se faire traverser leur logement à tout instant.

Si elle ne fait pas litige, à quoi bon en créer un artificiellement ?

Par Urbicande75

Bonjour,

Même point que Nihilisco, cette terrasse possede-t-elle un accès commun ? (Un couloir commun la dessert) ou le seul accès est par l'appartement en question ?

Si il n'y a qu'un accès par l'appartement, cela va etre difficile à défendre. En revanche si il existe un autre accès commun, cela peut aller dans votre sens de la garder commune.

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas précisé si le vote a déjà eu lieu ou pas et si oui à quelle date.

Par Nihilscio

Au sein de ma copropriété, une des copropriétaires a fait voté l'attribution d'une jouissance privative d'une terrasse à la majorité de l'article 24 en Octobre 2021.

Par yapasdequoi

Vu la date, le nombre de pouvoirs ou la majorité utilisée n'ont aucune importance, le vote n'est plus contestable.

Mais si cette disposition n'a pas été publiée, elle n'est opposable qu'aux copropriétaires qui l'étaient déjà à la date de ce vote.

Article 13
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.

Mais en pratique : si le seul accès est via cet appartement, c'est bizarre de contester.

De plus, en cas de défaut d'entretien de cette terrasse, c'est à la charge de celui qui en a la jouissance.

Par yapasdequoi

Questions : cette terrasse est-elle vraiment accessible ? y a-t-il les garde-corps obligatoires ? le sol se prête-t-il à la circulation humaine ?