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

Retrait de cloture

Par Ensoleillade

Bonjour, la copropriété de 63 maisons est entourée d'un grillage matérialisant et sécurisant l'accès: une construction de garage est érigée à 30 cm d'une partie de la cloture:
-sans autorisation de la copropriété le constructeur s'est autorisé à retirer la clôture pour exercer son tour d'échelle: en avait il de droit?
- sans autorisation des ouvertures ont été créés à l'arrière du bâtiment donnant sur la pelouse le notre copropriété: en avait il le droit?
- nous apprenons que ces ouvertures sont là conséquences de l'achat de garages par des copropriétaires de notre copropriété:
- a ce jour la construction est terminée depuis un an: la cloture n'est toujours pas réinstallée : des portes ont été installées sur ces ouvertures : ces ouvertures permettent ainsi l'accès à l'intérieur de ces garages par des copropriétaires de NOTRE copropriété, passant ainsi allègrement de notre copropr à l'intérieur de cette copropriété extérieure: en ont ils le droit ? En passant d'ailleurs sur la pelouse partie commune générale de notre copropriété !
-devant le mécontentement soulevé, ces personnes mettent à notre prochaine assemblée générale un vote !: autorisation de créer un passage dans le grillage face aux portes des garages extérieurs pour en permettre l'accès direct.- je précise que tout a été fait avec l'accord tacite du syndic qui n'imaginait pas que nous nous en apercevrions: cela se passe dans une partie assez eloigne hors la vue de la plupart des copropriétaires !
Ma question: le syndic a t il le droit d'accepter la résolution de faire un pzssage d1ns la cloture ? (Cloture d'ailleurs qui n'a toujours pas été remise à sa place: le syndic nous ayant répondu : à présent la construction de garages fait office de séparation et sécurisé tout le long l'entrée dans la résidence : ? N'y a t il pas plusieurs infraction s notoires de la part du syndic. Quand est il du passage sur la pelouse? Qui doit l'entretenir?
Merci pour vos réponses si possibles étayées par les articles de Loi
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour commencer est-ce bien une copropriété ou bien une ASL ?
et précisez ce qu'est cette copropriété extérieure ? on ne comprend pas bien la disposition des lieux et quel est réellement le litige.
Les constructions de ces garages ont-ils fait l'objet de permis de construire ?

Le syndic (si c'est bien une copropriété) ne peut donner aucune autorisation de construction, d'ouverture, de passage ou autre...
Par contre il ne peut pas refuser une résolution proposée pour l'ordre du jour de la prochaine AG.

Si la pelouse est une partie privative : elle doit être entretenue par celui qui en a la jouissance et qui peut y interdire le passage.
Si la pelouse est une partie commune : tous les copropriétaires peuvent y passer et l'entretien est une charge générale.

Le loi qui régit la copropriété n°65-557 du 10 Juillet 1965.

Par Henriri

Hello!

Yabadequoi sur le plan "cadastral" du cas j'ai compris que des garages ont été construits sur une parcelle A avec un mur à 30cm le long de la limite séparant cette parcelle A d'un ensemble B de 63 habitations, et que des propriétaires B ont acheté des garages A.

Ensolleilade soulève la question de la légalité des aspects suivants :
- Lors de la construction des garages A la clôture d'enceinte de l'ensemble B a été enlevée tout le long des garages, et

non remplacée depuis.
- Des ouvertures ont été aménagées dans le mur longeant la limite séparative entre A et B, à l'usage des propriétés B ayant des garages A (ils garent leurs voitures du coté A et peuvent ainsi rentrer chez eux à pied directement dans l'ensemble B (alors qu'aucune servitude conventionnelle de passage n'a probablement été établie entre A et B et que ses ouvertures dans le mur des garages coté B sont parfaitement illégales).

A+

Par Ensoleillade

Merci ; je vois que malgré toute mon attention la situation est difficilement compréhensible!
-nous sommes une copropriété avec parties communes et parties privatives qui sont constituées par les murs de nos habitations et jouissance privatives d.espaces pelouse devant nos habitations . Il y a de grandes parties pelouses parties communes générales pour le plaisir des yeux qui entourent les allées de cheminement qui relient les maisons et les parking. Entretenues par un jardinier rémunéré par la copropriété !
- la construction de garages est faite sur une propriété voisine qui jouxte la notre qui est entourée par la grille. -Bien entendu que le constructeur a obtenu le permis de construire?..qui a été affiché r3gulierement côté rue qui dessert ces copropriété voisine!
je pense que vous allez me dire d'aller consulter si les d'ouvertures donnant vue (et à présent passages) sur une partie commune générale de notre copropriété étaient prévues????? Je ne l'ai pas fait! Comment pourraient elles avoir été prévues puisque nous n'avons donné aucune autorisation!!!!!!! En plus nous ne nous sommes aperçu de ces ouverture qu'à la fin de la construction !
Tout cela s'est fait par entente tacite entre le constructeu4, les futurs acheteurs des garages extérieurs qui sont également copropriétaires dans notre copro et le syndic ! Tous pensaient que personne ne s'apercevraient de telles infractions! Tant la copropriété est étendue ! ces ouvertures donnent en plus sur le mur arrière des garages de notre copropriété!!!!! D'où la confusion, comme moi , pour ceux qui ont vu ces ouvertures et qui ont pensé qu'il s'agissait de nouveaux garages pour notre Notre copropriété!!!!!
Difficile à croire mais c'est le cas! D'où mes question y a t il :
- infraction réelle du vue directe d'une copro voisine (extérieure a 30 cm) sur de notre copropriété (la clôture n'est pas mitoyenne:) même si cette vue donne sur le mur de nos garages!!;; ?
- infraction du constructeur pour avoir retirer la clôture pour faciliter la construction et pas remise en place à ce jour?
- abus de pouvoir du syndic professionnel de notre copropriété ?
Bien entendu la partie de pelouse est commune generale mais personne n'est autorisé à s'y frayer un passage puisque cela ne mène nulle part ?..sauf à présent à ces nouveaux garages! Cordialement

---
Par Ensoleillade

Votre second message résume bien la situation??merci
A présent quels sont nos droits vis à vis du syndic qui a outrepassé ses attributions de gestion de notre copropriété : merci

---
Par Henriri

(suite)

Ensoleillade, en fait que reprochez-vous précisément au syndic en guise "d'abus de pouvoir" ? En concertation avec le conseil syndical un syndic met à l'ordre du jour ce que celui-ci ou tout copropriétaire lui demande dans les formes*... Ca ne présume pas de son éventuelle implication dans la manoeuvre des propriétaires B ayant acheté des garages A et encore moins du résultat d'un vote en AG sur la résolution en question. Quels sont les termes exacts de cette résolution dans la convocation de votre prochaine AG ?

* Par LRAR avant l'envoi de la convocation d'une AG bien sûr. Je vous suggère de demander à voir ce recommandé, sinon la question ne doit pas être retenue pour cette AG.

Parmi les 65 propriétaires B il reste à voir combien accepteront cette "servitude de passage" au fond... outre ceux** ayant des garages A bien évidemment.

** Combien de propriétaires B sont-ils aussi propriétaires de garages A ?

Remarque : il n'est pas question de "tour d'échelle" dans cette affaire.

A+

Par yapasdequoi

Vos multiples points d'exclamation ne rendent pas la situation plus claire.

Vous devez commencer par vérifier si les ouvertures qui vous choquent étaient ou non prévues dans les permis de construire de ces garages. Il ne suffit pas de s'indigner si vous voulez des recours, il faut des éléments factuels et incontestables.

Ensuite je m'étonne qu'un permis ait autorisé ces constructions à 30 cm de la limite matérialisée par cette cloture qui a maintenant disparu.
Il faudrait aussi vérifier le bornage, où est exactement la limite de propriété et si les permis ont été respectés à la fois concernant les ouvertures, mais aussi la distance par rapport à la limite de parcelle.

Concernant la cloture qui a disparu, pouvez-vous démontrer qu'elle existait, la date de sa disparition, et qui l'a démolie ?

EDIT : le passage pour accéder à ces parkings extérieurs est donc via une pelouse commune. L'entretien est donc bien à la charge de votre copropriété.

Par AGeorges

Bonjour Ensoleillade,
Votre exposé initial me parait, quant à moi, assez clair.
Par contre, ces ouvertures donnent en plus sur le mur arrière des garages de notre copropriété ceci laisse supposer qu'il y a AUSSI des garages dans VOTRE copropriété, ce qui n'apparaissait pas dans votre
premier exposé.

Ceci dit :
- Des constructions sur le terrain d'à-côté doivent répondre à des normes de distance. 30 cm ne me semble pas correspondre à grand chose, c'est normalement limitrophe ou à 3m. Encore faut-il vérifier les conditions locales qui peuvent être différentes des lois générales (ces dernières ayant de plus été réorganisées récemment)
- Evidemment, le constructeur voisin n'est absolument pas autorisé à retirer votre clôture sous quelque prétexte que ce soit. C'est une violation de propriété punie par l'article 226-4 du Code pénal.
- Evidemment, le Syndic n'est pas autorisé à donner quelque autorisation que ce soit de son propre chef, ceci est clairement expliqué dans la loi 65-557 ET le décret de mars 1967. Détails à suivre si nécessaire.
- Evidemment, un sous-groupe de copropriétaires n'est pas autorisé à prendre des décisions pour l'ensemble. Mêmes références juridiques.

Par contre,
- vous ne pourrez pas interdire à certain copropriétaires de se 'promener' dans les espaces commun, même si c'est pour aller dans leur garage se trouvant fortuitement à côté,
- vous ne pouvez pas interdire au Syndic d'ajouter une résolution dans l'ordre du jour de votre prochaine AG, soit de son propre chef, soit à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires.
- Je ne suis pas sûr que, dans votre cas, on puisse parler de "vue" sauf si des parties de jardins privatifs sont concernées.

Il est certain que des abus sont régulièrement commis dans les copropriétés avec des man?uvres pour les régulariser après-coup. Je ne vois pas vraiment d'autre solution que de voter CONTRE si c'est vraiment perturbant. Toute action en justice risque de durer tellement longtemps que cela finira par ne plus avoir de sens (hélas !).

Ce me semblerait utile serait de proposer un tracé de chemin pour l'accès aux garages d'à-côté, la mise en place de ce chemin serait à la charge des titulaires de garages voisins. Cela éviterait une dégradation trop rapide d'une pelouse, pas faite pour tolérer de trop nombreux passages, surtout dans les saisons froides.

Par yapasdequoi

- infraction réelle du vue directe d'une copro voisine (extérieure a 30 cm) sur de notre copropriété (la clôture n'est pas mitoyenne:) même si cette vue donne sur le mur de nos garages!!;; ?
Sauf à trouver plus grave (absence de permis ou non-conformité de la construction au permis), les vues droites et obliques sont illégales cf art.678 du code civil), mais ces "ouvertures" sont-elles des fenêtres transparentes (=vues)? ou des portes pleines (=pas de vues)?

- infraction du constructeur pour avoir retirer la clôture pour faciliter la construction et pas remise en place à ce jour?

Il faut maintenant prouver ce que je vous disait dans un message précédent : l'existence initiale de la cloture, la date de sa disparition (NB : prescription = 5 ans) et l'auteur de cette suppression.

- abus de pouvoir du syndic professionnel de notre copropriété ?
Je ne vois pas de quoi vous l'accusez ? Il faut prouver qu'il a donné une autorisation sans en avoir le droit ... Avez-vous un écrit quelconque dans ce sens ?
Il a éventuellement "fermé les yeux", mais c'est plutôt le Conseil Syndical qui n'a pas réagi non plus...

Par AGeorges

Bonjour,

abus de pouvoir du syndic professionnel de notre copropriété ?

En fait, il peut bien y avoir accusation du Syndic, mais plutôt à l'inverse, non pas d'en avoir fait trop (abus de pouvoir) mais plutôt de ne pas en avoir fait assez :
pourvoir à sa conservation, à sa garde
et dans ce domaine, même "fermer les yeux " est illégal !

Certaines interventions manquent vraiment de bases !

Par Ensoleillade

Bonjour à tous, et merci bien que , à lire tous les commentaires, il semble tout à fait normal qu'un passage d'une copropriété à une autre -sans avoir été votée en AG soit normale - bien entendu que la cloture existait!!!!!
Je parlais de tour d'échelle puisque construire à 30 cm d'une cloture ne permet pas au constructeur d'agir convenablement.. mais en général il est de règle courtoise de demander l autorisation et tout de moins de prendre les précautions pour assurer la sécurité de l'accès à notre copropriété !
Oui c'est bien à 30cm de la clôture faisant ci des règles qui régissent les vues sur copropriété voisine fussent elle sur mur aveugle voisin.
Oui notre copropriété compte des garages et des parkings privatifs
Oui la cloture existait et interdisait la pénétration dans l'enceinte de la copropriété? la preuve est que toutes les parties de cloture sont encore 1ctuellement apposées sur le mur de nos garages et se dégradent
Oui le syndic appelé sur place en cours de construction a constaté le retrait de la clôture et les ouvertures precisant « je n'étais pas au courant??? »
Oui le syndic a ecrit un mail precisant « j,e constructeur précise que la clôture est remise à sa place »
Il a omis de préciser que le constructeur avait pris des morceaux de notre clôture pour les disposer de part et d'autre de SA construction, securisant ainsi l'acces dans notre coprop!!!! Véridique!
Oui le syndic a précisé devant nous -sans l'écrire toutefois- « plus la peine de rep,acre la clôture puisque la construction fait office de sécurité d'accès »
Non , nous ne sommes pas autorisés normalement à marcher sur les pelouses (un simple bon sens!)
Oui nous savons que tout peut se regulariser par vote en AG ?.mais justement le maximum de tantièmes est détenu par ceux là mêmes qui ont les plus importantes maisons ?..et les revenus qui leur permettent d'acquérir des garages extérieurs
Oui nous sommes gérés par un syndic professionnel de copropriété
Oui nous savons qu'il y a moyen de faire constater par huissier ces infractions?et de poursuivre en justice ?. Lorsque l'on a une dizaine d'années devant soit et les moyens ?..
Merci à toutes les personnes qui ont bien voulu porter unIntérêt à l'exposé de ce problème un peu particulier: les choses en resteront la: : j'en retire que le pot de terre contre le pot de fer est bien toujours d'actualité
Cordialement

Par yapasdequoi

@AGeorges
Certaines interventions manquent vraiment de respect !

Par yapasdequoi

@Ensoleillade
Vous donnez pas mal d'informations, mais il en manque encore :

Avez-vous consulté le permis de construire de ces garages ?

La distance de 30cm est très surprenante.

Ou alors la clôture n'était pas exactement en limite de votre terrain ?

Et les ouvertures sont-elles des portes aveugles ou des fenêtres transparentes ?

Et vous ne donnez pas la date de construction des garages. Une prescription pourrait couper court à toutes vos contestations.

Vous avez bien compris que pour saisir la justice il faut à la fois des preuves de ce qu'on affirme comme illégal et aussi des économies et de la patience.
Vous avez aussi le droit d'en rester là et de supporter la situation.

Par Ensoleillade

Merci , oui nous avons les photos av1nt et après la construction, oui les intéressés ont installés à présent des portes en fer sur leurs ouvertures de 2x1m, oui ces portes donnent à présent en souvrant DANS notre copropriété, oui notre clôture de 190 métallique est indiquée dans le descriptif, et matérialisait la limite entre les deux copropriété qui étaient jusque là un simple terrain : oui le bas les piquets qui retenaient les poteaux de la grille sont encore présents dans le sol : les poteaux en fer semblent avoir été sciés: oui la clôture matérialisait , délimitait la limite de notre copropriété et sécurisait la copropriété de toute intrusion étrangère? ce n'a pas été le cas durant la construction !
Le construction a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en mars 2021 et la strcture des garages a été terminée en Février 2022: le plus intéressant est que les garages n'ont été vendus qu'à partir du mois de Mars 2022 ! Lesacquéreurs de notre copropriété n'étaient même pas copropriétaires dans cette construction : ces ouvertures ont été faites durant la construction!!!!! Je ne suis pas allée contrôler en mairie le permis de construire : j'ai retrouvé ces informations sur le site de la mairie! nous ne cessons de nous indigner?.mais nous allons donner à cette affaire le maximum de publicité, notamment sur le rôle du syndic ! Cordialement

---
Par yapasdequoi

Vous pensez que faire de la pub au sujet de votre syndic résoudra le problème ? Vous allez plutôt faire apparaitre l'incurie de votre conseil syndical et ne tombez pas dans la diffamation, ce serait risqué...

Mais c'est vous qui voyez ...

Maintenant que les portes sont opaques, il n'y a plus de vue, donc oubliez ce sujet.

Par contre l'empiètement de l'ouverture de ces portes est contestable, à condition d'avoir une certitude sur les limites exactes de la parcelle.
Parce que vous n'avez pas compris que la position de la clôture (ou de ce qui reste des piquets) ne prouve en rien que c'est la limite de propriété. Il faut des bornes.

Et aussi vérifier si la construction des garages est bien conforme au permis accordé. Vous êtes encore dans les délais pour faire rectifier les constructions non conformes.
Et pour l'empiètement, c'est imprescriptible.

Par Ensoleillade

Merci pour vos informations concernant la délai caducité des faits : il n'entre pas dans mon projet de faire de la diffamation: le bornage rouge est visible. Nous ne nous appuyons que sur les preuves, ,nous savons que c'est une situation inimaginable?.. pour ceux qui ne connaissent pas le contexte: mais la situation est véridique de ce qu'il est encore possible de faire dans une petite commune de campagne où pourtant tout le monde est très sympathique ?.et malheureusement se connaît: J'ai préféré sciemment omettre de parler du rôle des membres du conseil syndical . Cordialement .

Par AGeorges

Bonsoir ensoleillade,
Je ne suis pas sûr que cela vous console, mais sachez qu'il n'y a pas que dans les petites copropriétés de campagne qu'il y a des abus.

La façon dont je vois votre situation est la suivante.

Construite depuis un certain temps, votre copropriété prévoyait un certain nombre de garages ou de places de parking, mais la demande était supérieure à l'offre.
Un petit malin a profité de ce besoin latent pour investir dans un terrain limitrophe et y faire une opération immobilière rentable, dans la mesure où il n'est pas forcément nécessaire d'avoir un terrain viabilisé pour construire des garages sans eau ni électricité (ce qui pourra poser des problèmes plus tard).
Evidemment, il est douteux qu'il n'y ait eu AUCUN contact entre des clients potentiels de votre copropriété et cet "entrepreneur", idem pour le Syndic. On peut même imaginer que des réactions aient été estimées comme ne présentant pas de danger pour l'opération.
Les abus ont ensuite pu être exécutés sous couvert d'une gestion apparente pseudo-légale, PC obtenu, affiché, construction en limite de propriété, ouverture probables non mentionnées, retrait de la clôture, etc.
C'est le principe du "mis devant le fait accompli".

Comme, en France, on ne peut pas se venger soi-même, le seul recours est l'aller en justice et de prouver les anomalies, ce qui risque d'être difficile si les bénéficiaires de l'opération ont la majorité dans votre Syndicat.

Pour le tour d'échelle, sachez qu'il ne s'agit que de jurisprudences, aucune loi ne permet ce type de servitude,
qui reste activable par voie judiciaire sauf s'il est possible de faire autrement.

L'article 18, disons alinéa 3, de la loi 65-557 donne mission au Syndic de "de pourvoir à Sa conservation, à Sa garde (de la copropriété)". Constatant la destruction d'une partie de votre clôture, il était obligé d'agir. Le principe de la faute professionnelle n'est pas loin. Evidemment, la solution la plus simple, si vous avez la majorité de votre côté est de ne pas lui confier le prochain mandat.

En pratique, si vous êtes un petit groupe de copropriétaire, il faut constituer un dossier factuel et vous offrir une consultation d'avocat qui, à plusieurs, ne vous reviendra pas bien cher et peut être réalisée en quelques semaines.
Restez au niveau consultation avec le même avocat.

Toute action ultérieure devra être basée sur deux informations :
- l'avis résultant de la consultation
- votre position (au niveau groupe) dans la copropriété.

Si vous voulez, UN SEUL copropriétaire mécontent peut faire corriger une situation vraiment anormale, avec toutes les preuves nécessaires, mais dès qu'il y a des doutes, il vaut mieux s'abstenir, sauf si la majorité est avec vous.

Pour ce qui concerne l'accès aux portes ouvertes sur votre copropriété, la clause d'interdiction de marcher sur la pelouse risque de créer quelques difficultés aux copropriétaires concernés. N'omettez pas de la citer dans votre dossier, cela prouvant que tout a été fait en dépit du bon sens. On n'ouvre pas une porte supposée inaccessible.

Et, en tous cas, n'hésitez pas à ouvrir des pistes de plaintes, notre rôle n'est évidemment pas de vous eng.. si vous prenez une mauvaise piste mais de vous expliquer pourquoi elle est mauvaise. Tous les intervenants ne comprennent pas bien cette chose simple.

En parallèle à une préparation d'action éventuelle, essayez aussi de voir ce qui est acceptable, et ce que vous demanderiez pour que les conséquences de la construction d'à côté soient minimales, par exemple :
- déblayer le chantier (morceaux de clôtures qui pourrissent)
- condamner les portes (why not)
- reconstruire votre clôture à l'intérieur de votre terrain,
  donc derrière les garages d'à-côté,
- etc.
Et voir si une résolution contenant ces demandes obtiendrait la majorité ...
Dans tous les cas,

Par Ensoleillade

Un grand merci à AGGeorges qui a clairement défini la situation ubuesque dans laquelle nous nous trouvons. C'est exactement ce que vous expliquez: le terrain non viabilisé, le manque de garages , l'entente du syndic, des copropriétaires chez nous avec le constructeur , l'intention évidente d'être mis devant le fait accompli -je n'avais moi meme pas compris lorsque l'un de mes voisins, en retour de promenade m'a dit « tu as vu, ils ont fait des ouvertures sur la construction ? Bien sûr puisque ce sont des garages? » qu'elle a été ma surprise en constatant qu'il s'agissait d'ouvertures arrière donnant Dans notre copropriété ! : la minorité des tantièmes détenus par la majorité des petits copropriétaires de notre résidence , mais aussi le manque d'intérêt que portent certains à un problème qui, plus est si l'on veut être objectif, n'apparaît pas porter préjudice - si ce n'est que de ne pas respecter les règles de Loi et du Règlement de copropriété : en plus?.. si ceux qui se permettent ces libéralités sont de « jeunes » copropriétaires, la presque totalité des autres oscille entre 75 et 95 ans?. Ceci explique tout cela. Je prends acte de vos observations que je vais transmettre à ceux qui s'intéressent à la question et je vous remercie infiniment de votre attention . merci

également à tous ceux qui ont pu,même Partiellement, m'apporter des précisions. cordialement