Suppression utilisation du trottoir en copropriété

Par Visiteur

Bonjour,
Y a t-il un moyen de s'opposer à la volonté d'un syndic qui par vote en AG (double majorité article 26), a fait autoriser le stationnement sur le trottoir dans une copropriété horizontale face à la mer, sachant que parfois le trottoir fait 1.50 de large. Bien entendu la résolution est très floue : "lorsque la largeur du trottoir le permet, il sera possible de se garer sur le trottoir". Dans la réalité des faits tout le monde considère que le trottoir le permet toujours y compris devant les sorties de garage et d'habitation.
Nous sommes encore dans les délais pour contester ce vote.
70 copropriétaires votent, seuls 5 propriétaires ayant leur habitation donnant directement sur le trottoir(donc minoritaires) sont succeptibles de subir un préjudice du fait de cette autorisation qui éventuellement arrange tous les autres. Cela leur permet de se garer ailleurs que devant chez eux et gardent une vue dégagée face à la mer.
Cet état de fait implique une impossibilité d'accéder aux habitations en marchant sur le trottoir avec une poussette ou un fauteuil roulant par exemple.
Dans le Règlement de Copropriété : Il est dit que nul ne peut encombrer les parties communes.
Ce RDC date de 40 ans et l'impossibilité de stationner aussi, avant ce vote.
Cette demande de vote a pour but de masquer des travaux faits par le syndic sans vote en AG sous couvert de travaux d'entretien.
Dans le but de faire autoriser le stationnement ultérieurement, ces travaux ont consisté à enlever à l'aide d'un tracto-pelle une bute de terre existante depuis plus de trente ans devant une habitation (profil naturel des terres 1 m de haut sur 2 m de profondeur en pente douce sur 15 m de long).
Ils ont eu pour résultat la destruction d'un escalier sur parties communes et en partie sur parties privatives (existant depuis plus de trente ans), résultat impossibilité pour un copropriétaire d'accéder normalement à son habitation (il lui faut maintenant franchir une marche de plus de 75 centimètres)pour accéder à son habitation.
Le syndic a répondu, vous n'avez qu'à modifier le profil de votre terrain et de votre escalier pour vous adapter à mes travaux qui ne sont qu'un simple entretien.
Je vous remercie pour votre réponse rapide car nous avons peu de temps pour agir et nous opposer à cette décision d'AG

Par Visiteur

Bonjour.

Il faut bien faire attention à ne pas confondre les deux situations que vous soulevez.

Il y a d'une part l'autorisation donnée pour se garer sur le trottoir et d'autre part les dommages causés à l'autre propriétaire par rapport à son escalier.

-Pour le fait de se garer, la décision de l'AG ne me semble attacher d'aucune irrégularité. La règle de la majorité a été respecté, et l'objet de la décision est licite puisqu'il s'agit de changer la destination d'une partie commune.

Evidemment, la conformité de cette règle avec l'autre règle disposant que nul ne peut encombrer les parties communes est discutable mais, à ce niveau, ce n'est plus au syndic que vous pouvez vous en prendre mais au propriétaire qui ne respecte pas les règles. En effet, ce dernier pourra faire l'objet d'une action en justice au motif d'un trouble anormal de voisinage.

Pour le propriétaire dont la marche a été détruite, pourquoi n'a t'il pas fait marcher l'assurance dommage ouvrage de l'entreprise qui a réalisé les travaux?

Cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,
Si je comprends bien votre réponse le fait d'avoir des personnes se garant devant la maison peut être éventuellement plaidé comme trouble anormal de voisinage.
Pensez vous que l'on puisse invoquer que nulle décision ne peut porter préjudice à un coopropriétaire et modifier la façon dont il utilise son lot je ne me rapelle plus le N° de l'article.
Ne plus pouvoir marcher sur le trottoir en tant que piéton peut-il être plaidé comme un préjudice. Et dans ce cas peut-on invoquer un abus de majorité. Voter pour autrui quelque chose que l'on refuse pour soi même (ils ont posé des plots afin d'empêcher le stationnement devant les habitations du CS. Peut-on invoquer la discrimination puisque le vote n'a pas décidé le stationnement devant toutes les habitations.

En effet j'ai voté contre cette résolution car le fait d'avoir un va et vient de véhicule devant chez moi est iun gros préjudice.
Merci pour votre réponse.

Par Visiteur

Bonjour.

A aucun moment, je n'ai dit que dès lors qu'une décision de l'AG portait un préjudice, on pouvait attaquer la décision.

Simplement, si un propriétaire se gare souvent devant chez vous et vous empêche d'avoir accès à votre domicile, on peut soutenir qu'il y a là un trouble anormal de voisinage. Ou encore, on pourrait attaquer le propriétaire sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

Mais en aucun cas, on ne pourrait attaquer la décision de l'AG qui semble régulière sur ce point.

Le syndic a tout a fait le droit d'affecter les parties communes à un usage bien précis, dés lors que ce n'est pas contraire à l'ordre public.

Cordialement.