



Frais constat huissier

Par Boobo

Bonjour,

Mon syndic de copropriété a mandaté un huissier pour un constat sur ma maison.

En cas de procédure judiciaire devrais-je payer les frais d'huissier ? Une assurance habitation, responsabilité civile ou juridique pourraient prendre en charge ces frais ?

Merci pour votre aide ;)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un constat de quoi ?

La procédure a-t-elle été votée en AG ?

Par Boobo

Procédure non votée en AG et sans informer le conseil syndical.

Concernant des panneaux solaires.

Par yapasdequoi

J'ai l'impression qu'on vous a déjà répondu à ce sujet...

Par Boobo

Effectivement et merci.

C'est plus pour les frais d'huissier je ne sais pas à qui ils se retournent ? :)

Par yapasdequoi

Je n'ai pas accès à l'ancienne discussion.

Mais si je me souviens, le syndic cherche à prouver que vous ne respectez pas le règlement de copropriété.

La procédure doit être validée par une AG et les frais dans ce cas sont à la charge du syndicat, jusqu'à décision de justice qui peut les mettre à votre charge exclusive... ou pas.

Par isernon

bonjour,

aviez-vous obtenu une autorisation d'urbanisme de la part de votre mairie ?

salutations

Par Boobo

Oui et également de l'architecte.

Par yapasdequoi

Ces autorisations ne sont pas opposables au syndicat de copropriété. Il vous faut aussi une autorisation à l'article 25 de l'AG de copropriété...

Ceci dans l'hypothèse que c'est bien une copropriété.

Si c'est une ASL, il faut vous référer aux statuts et au cahier des charges pour savoir ce qui est autorisé ou pas, ou comment faire valider vos panneaux solaires.

Par Nihilscio

Bonjour,

En cas de procédure judiciaire devrais-je payer les frais d'huissier ?

Tout dépend de ce que déciderait le tribunal. S'il vous donne tort, le constat d'huissier entrera dans les dépens et le coût de ce constat devrait être à votre charge conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 mais le juge peut en décider autrement. Si le tribunal vous donne raison, ces frais devraient être à la charge de tous les copropriétaires sauf vous.

Une assurance habitation, responsabilité civile ou juridique pourraient prendre en charge ces frais ?

Non. Si vous avez une protection juridique, celle-ci pourra prendre en charge vos frais d'avocat mais ne prendra pas en charge les condamnations prononcées par le tribunal.

Vous avez ouvert plusieurs discussions sur le même sujet. Je n'ai réussi à retrouver que celle-ci en format pdf : [\[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/huissier-et-syndic-de-copropriete-t48891.pdf\]](https://www.forum-juridique.net/immobilier/huissier-et-syndic-de-copropriete-t48891.pdf)<https://www.forum-juridique.net/immobilier/huissier-et-syndic-de-copropriete-t48891.pdf>[/url]

Vous écriviez : J'ai voulu faire installer des panneaux solaires et j'ai eu la majorité simple et non absolue.

Cela suscite une première question : qu'est-il inscrit sur le procès verbal ?

Si ce procès verbal conclut au rejet de votre demande d'autorisation, vous auriez pu contester et le tribunal vous aurait donné gain de cause parce que la majorité requise est celle de l'article 24 (majorité simple). Mais comme vous avez laissé passer le délai de contestation, il est maintenant trop tard et vous devez admettre que l'autorisation d'installer les panneaux solaire vous a été refusée.

Dans le cas contraire, l'autorisation vous a été accordée et le syndicat n'a pas le droit de vous la retirer.

Je suppose que vous êtes dans la première hypothèse. Le syndic fait du zèle et considère que le syndicat est en droit de vous contraindre à déposer vos panneaux solaires installés sur une toiture-terrasse. Dans ce but il a fait constater par un commissaire de justice la présence de panneaux solaires sur cette toiture-terrasse. Précisions : les panneaux ne peuvent être vus que par les personnes regardant la toiture-terrasse à partir des étages de l'immeuble voisin.

Position du syndicat représenté par le syndic.

L'autorisation vous ayant été refusée, la pose des panneaux est illicite et le syndicat est fondé à exiger leur dépose.

Il s'appuie sur le k) de l'article 24 et le b) de l'article 25 :

- est approuvée à la majorité de l'article 24 la décision d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps.

- Est adoptée à la majorité de l'article 25 l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

Il résulte de ces dispositions que l'autorisation d'installer les panneaux litigieux est adoptée à la majorité de l'article 24 seulement.

Position que vous pouvez adopter en défense en cas de procédure judiciaire.

Les panneaux n'étant visibles que par dessus, ils n'affectent pas réellement l'aspect extérieur de l'immeuble et aucune autorisation de l'assemblée générale n'est requise.

Afin de mettre fin au litige, vous pourriez demander l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée une proposition de résolution de renoncer à demander en justice la dépose des panneaux. Pour faciliter les choses, vous pourriez accepter de prendre à votre charge les frais du constat d'huissier. Ce serait une proposition de transaction.

Vous ne manquerez pas de rappeler qu'une première demande a recueilli la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée et qu'il y aurait une certaine mauvaise foi à vous la refuser, ce qui jouerait en votre faveur devant le tribunal.

Par Boobo

Vraiment merci pour ce récapitulatif très claire et précis.

Effectivement les panneaux ne sont visibles de personnes et d'aucun voisin même les voisins qui sont l'étage est le plus haut.

Je vais mettre à l'ordre du jour de la prochaine A.G. afin d'apaiser les choses et trouver la meilleure entente possible.

La chose qui m'interroge est que le syndic a indiqué au conseil syndical que si mes panneaux par exemple tombés de la toiture (ils sont lestés) toute la copropriété serait responsable et devrait payer ? Je me demande si c'est vraiment le cas car je suis le seul responsable.