Huissier et syndic de copropriété

Par Boobo

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison individuelle au sein d'une copropriété comprenant 4 maisons individuelles séparées en deux parties qui sont mitoyennes sur une petite partie, il y a également des appartements.

Ma maison est en deux pans un toit bas mitoyen avec mon voisin et une autre partie toit plat mitoyen avec aucune autre partie.

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

Le syndic refuse mon installation et j'ai eu vent qu'il voudrait faire intervenir un huissier pour voir si j'ai déjà installé des panneaux solaires.

Mes questions sont les suivantes :

- Le syndic peut-il faire intervenir un huissier sans passer par le conseil syndical et/ou AG ?
- Le syndic peut-il envoyer un huissier sans m'avoir mis en demeure ?
- L'huissier doit-il prévenir de sa venue ?
- Peut-il en mon absence ou sans mon autorisation monter sur le toit ?

PS : pour situer le niveau du syndic, il ne répond pas à mes mails pour des demandes diverses, s'attarde sur ma personne exclusivement alors que de nombreux co-propriétaires peuvent faire ce qu'ils veulent sans respecter le règlement de copropriété, quand un expert vient pour une constatation suite à un déclenchement de D.O. la syndic ne se déplace pas chez moi, il y a des irrégularités de charges (frais d'interphone facturés aux maisons alors qu'ils en ont pas) etc etc

Merci à vous ;)

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est la cinquième discussion que vous ouvrez sur le même sujet.

- Le syndic peut-il faire intervenir un huissier sans passer par le conseil syndical et/ou AG ?
Oui

- Le syndic peut-il envoyer un huissier sans m'avoir mis en demeure ?
Oui

- L'huissier doit-il prévenir de sa venue ?
Non

- Peut-il en mon absence ou sans mon autorisation monter sur le toit ?
Non

Par Boobo

Merci beaucoup ;)

Par isernon

bonjour,

personne n'est obligé de répondre à des mails ou même à des courriers.

imaginez un syndic qui peut avoir quelques milliers de copropriétaires, il ne peut pas répondre à tous les mails.

pour l'installation de panneaux solaires en copropriété, il vous faut la majorité absolue de l'article 25 de la loi 65-557, que vous n'avez pas obtenue, donc la position de votre sYndic semble fondée.

Qu'indique exactement la résolution votée par votre A.G.?

salutations

Par Boobo

Fournir un règlement de copropriété n'est pas obligatoire ?

La résolution indiquée installation de panneaux solaires sur mon toit et à mesure frais :)

Par Nihilscio

Dans une des autres discussions que vous avez ouvertes j'avais conclu que vous étiez autorisé à installer des panneaux solaires sur votre toiture.

Je maintiens cette réponse au motif que cette toiture étant partie privative et que les panneaux étant invisibles de l'extérieur, ils n'affectent pas l'aspect extérieur de l'immeuble.

A supposer que vous soyez dans l'obligation de demander l'autorisation de l'assemblée générale, ce qui n'est pas le cas, la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 suffirait.

Si le syndic fait intervenir un huissier, lors de l'approbation des comptes, il serait cohérent vous votiez contre au motif que la facture d'honoraires de l'huissier n'est pas justifiée.

Par Boobo

Merci beaucoup effectivement un avocat que j'ai consulté m'a indiqué la même chose que vous. Un autre m'a dis normalement AG majorité simple et même si ça va en juridiction le juge aurait tendance à laisser couler car ils sont juste posés sur un toit terrasse dont j'aurai la jouissance privative et j'ai le droit de poser des panneaux tant que ça joue pas sur la structure et invisibles.

Les lois sont tellement biscornues.

Je suis plus inquiet pour l'huissier et savoir comment réagir.

Merci en tout cas pour toutes vos précisions.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il n'y a aucune raison de réagir à l'huissier. Il vous demandera peut être d'entrer chez vous, et vous lui refuserez. C'est tout.
Le syndic peut tenter de dépenser l'argent de la copropriété en frais d'huissier, mais si les copropriétaires refusent la facture, ce sera à sa charge.

Par Nihilscio

Pour l'huissier, s'il veut regarder de l'extérieur, vous ne pouvez l'empêcher. S'il veut inspecter dans votre domicile et sur la partie du terrain dont vous avez la jouissance privative, vous êtes en droit de refuser.
En ce qui concerne les honoraires de l'huissier, ils seraient à partager entre tous les copropriétaires mais vous pourriez

tenter de convaincre les autres copropriétaires au moment de l'approbation des comptes de rejeter la facture et d'exiger du syndic qu'il la prenne à sa charge personnellement .