



## Procès copropriété

-----  
Par Zalune11

Bonjour.

Ma copropriété est gérée depuis 30 ans par le même conseil syndical. j y habite depuis 3 ans. Voulant me protéger du passage incessant des touristes et leurs chiens l été j ai fait la demande d une clôture et portail plus haut. Ma demande a été refusée car le conseil a décidé qu à partir de 2022 tout ce qui a été fait avant ne peut plus se faire . (bien sur les gens qui ont voté contre sont protégés des regards ou ont fait un mur ou clôture avant 2022.

J ai donc décidé de passer outre trouvant cette méthode plus que douteuse.

Un voisin sans permission à fait la sienne en même temps que moi.

Le 11 août doit être voté en a.g la mise en procès pour moi pour non respect de leur décision.

Par contre le voisin non (c est leur ami et pete vite les plombs.

On me demande aussi de virer ma clim car pas demande à l a.g. personne n a demandé auparavant. On vient même de demander de mettre un coude à la sortie de ma gouttière car je vais inonder le parking. D autres ont le même principe et rien ne leur ai demandé. (C est sur qu au lieu de sortir horizontalement la pluie sortira verticalement . Donc elle inondera plus le parking ?

Je précise que j habite près de l Espagne et que la pluie...c est le toit de la reserve.

Je n aime pas jouer les victimes mais bizarrement je suis la seule sur 50 qu on ne laisse pas tranquille et a qui on n autorise rien. je suis sans \*homme\* à la maison, le pro leme vient il de la hélas ?

Puis je faire remonter tous ces problèmes avec un avocat si on me met en procès ? Et est ce perdu d avance ?

Désolée pour la longueur du texte.

Bonne journée

-----  
Par Rambotte

Le conseil syndical ne gère rien et ne décide de rien.

C'est le syndic qui gère, et c'est l'assemblée générale des copropriétaires qui prend des décisions.

Nous faisons ici l'hypothèse que vous comprenez la différence entre le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical, et le syndic (ce dernier pouvant être bénévole ou professionnel).

Il n'y a pas obligation de passer par le filtre du conseil syndical pour porter une résolution à l'ordre du jour.

Si ce n'est pas trop tard, vous pouvez demander au syndic de porter à l'ordre du jour l'autorisation de clôturer.

Ce qui est fait ne doit pas être contraire au règlement de copropriété.

-----  
Par Rambotte

Je viens de penser : vous parlez de clôturer, mais clôturer quoi ?

Est-ce un lotissement et il s'agit de clôturer votre lot, comme d'autres l'ont fait ? Ou simplement un jardin privatif si votre appartement est au rez-de-chaussée ?

Si c'est un lotissement, est-ce alors bien une copropriété, ou bien un ensemble immobilier géré par une association syndicale de propriétaires ?

Un indice : quels sont les intitulés des documents que vous possédez : "règlement de copropriété", "cahier des charges", "statuts"... ?

-----  
Par Zalune11

Merci de votre réponse.

C est bien le syndic qui a mis mon projet à voter pour l a.g 2022.

Le souci est que le conseil syndical est puissant et a en sa possession le jour de l a.g pas mal de procurations d autres

copropriétaires qui les laissent voter en leur nom ( ne donnent pas de consignes)  
Donc ils ont toujours la majorité et du coup font mettre à l'ordre du jour via le syndic des résolutions qui les arrangent.

-----  
Par Indigo

Bonjour Zalune11

Lorsque vous indiquez :

"Puis je faire remonter tous ces problèmes avec un avocat si on me met en procès ? »

Dans un premier temps vous pourriez bénéficier d'une consultation gratuite par un avocat.

cf.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706>

Si tel est votre choix, n'oubliez pas de vous munir de tous les documents en votre possession ( l'avocat ne les conservera pas).

Cordialement.

-----  
Par Zalune11

Oui c'est une copropriété et c'est mon jardin qui fait partie des lots. Ce sont des maisons individuelles. 50 lots.  
Le cahier des charges n'a jamais été respecté. Peu d'autorisations ont été demandées même pour y construire une véranda. Et du jour au lendemain pour soi disant une harmonie dans la copropriété plus aucune clôture ne doit être faite et elles doivent être définies par le cahier des charges fait en 1991.  
Est-ce légal ? Alors que jusque là chacun a fait ses murs, vérandas et autres..?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Je crois comprendre que :

- vous résidez dans un ensemble constitué de maisons individuelles et d'un parc de stationnement commun ;
- cet ensemble est soumis au statut de la copropriété (loi 65-557 du 10 juillet 1965)
- vous avez demandé l'autorisation de rehausser votre clôture et de fermer par un portail l'accès à votre pavillon ;
- votre demande a été rejetée ;
- vous avez décidé de passer outre l'absence d'autorisation ;
- une assemblée générale qui se tiendra le 11 août décidera si la copropriété vous fera un procès pour vous interdire de rehausser votre clôture et de poser un portail ;
- en revanche, le voisin a modifié sa clôture et posé un portail sans que cela soulève de réaction ;
- il vous est également demandé de retirer un élément de climatisation et de poser un coude sur votre gouttière pour éviter d'inonder le parc de stationnement.

Il est fort possible qu'on vous cherche des noises plus qu'à d'autres mais il faut tout de même examiner si les reproches qu'on vous adresse sont fondés en droit, indépendamment de ce que les mêmes reproches pourraient être adressés à d'autres qu'on laisse tranquilles.

Êtes-vous bien dans une copropriété régie par un règlement de copropriété et non dans un lotissement régie par un cahier des charges ?

Si il s'agit bien d'une copropriété, les travaux privatifs affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble requièrent une autorisation votée en assemblée générale.

Si la demande est rejetée, le refus doit être motivé. Il ne peut être discrétionnaire.

Le refus qu'on vous a opposé est-il fondé sur le règlement de copropriété ou sur d'autres motifs tels qu'un trouble anormal de voisinage ?

Nul ne peut prédire avec les informations que vous avez données si c'est perdu d'avance ou si vous avez des chances que le syndicat des copropriétaires soient déboutés.

Le 11 août, vous devriez tâcher de convaincre les participants à l'assemblée que ni votre clôture ni votre portail ne dégraderaient l'aspect extérieur de l'immeuble et qu'ils se justifient par votre droit à jouir librement de vos parties privatives (article 9 de la loi du 10 juillet 1965).

Il en serait de même pour votre climatisation.

Que d'autres que vous aient enfreint le règlement de copropriété ne vous donne pas un droit à l'enfreindre à votre tour mais le fait que d'autres portails ou climatisations soient présents sans soulever de réactions ne peut qu'obliger à prendre en considération la présence de ces éléments dans l'appréciation de l'aspect extérieur de l'immeuble.

-----  
Par Zalune11

Je vous remercie.

J attends le résultat du vote le 11. Je n irai pas car je m entends dire à chaque fois que je n ai qu à partir. Si voté pour un procès j irai donc voir un avocat.

Merci encore.

-----  
Par Indigo

Re-bonjour Zalune11

Lorsque vous indiquez :

" j irai donc voir un avocat ».

gratuit je suppose.

Cordialement

-----  
Par Zalune11

J ai une ancienne élève (je suis professeur de théâtre) qui est avocate. J irai la voir et s il faut me défendre je ferai un dossier pour aide juridictionnelle. La retraite des artistes (pas connus) est plus que minime.

-----  
Par isernon

bonjour,

l'absence n'est jamais un moyen de défense pertinent, au contraire, cela signifie que la personne concernée manque d'argument alors que c'est l'occasion de défendre votre position.

peu importe ce qui a été toléré auparavant (voir la démolition d'une villa au cap-ferret alors qu'une quarantaine de villas étaient dans la même situation ).

que le conseil syndical reçoive beaucoup de pouvoirs sans consigne de vote, ce qui est un signe de confiance, pouvoirs qu'ils distribuent à d'autres copropriétaires, n'est pas illégal.

salutations

-----  
Par Nihilscio

peu importe ce qui a été toléré auparavant (voir la démolition d'une villa au cap-ferret alors qu'une quarantaine de villas étaient dans la même situation ).

Quel rapport y a-t-il entre le portail et la clôture dont il est question dans la présente discussion et la villa du Cap Ferret ?

Ce qui a été toléré auparavant dans la copropriété a modifié l'aspect extérieur de l'immeuble et rompu l'harmonie initiale.

Un refus de travaux privatifs sur motif du respect de l'harmonie doit reposer sur l'observation de l'aspect actuel de l'immeuble. La question à se poser est de savoir si les travaux projetés affecteraient de manière dommageable cet aspect actuel de l'immeuble.

Une tolérance ne crée pas de droit. Mais un état de fait a pu se créer du fait d'une tolérance. Si un droit dépend de l'état de fait, la tolérance aura indirectement participé à la création ou inflexion d'un droit.

-----  
Par Zalune11

Il n'y a plus d'harmonie depuis longtemps. Ce sont des villas avec jardinets. Au départ muret de 50cm avec 2 lames bois pour une hauteur totale de 70cm. Portail en lames bois hauteur 70cm. Depuis certains ont fait mur en crepi de plus d'1m. Un autre a cloisonné le tout par mur un crepi d'1m80. D'autres ont surélevé le muret par des frises en béton. Le pvc blanc a remplacé le bois au fil des ans. Mon portail ne jure absolument pas. Mais réflexions entendues..on ne voit plus chez elle. Ou alors lui il peut garder sa clôture il a un chien qui se sauvé. On marche sur la tête dans cette copro.

-----  
Par isernon

le rapport, c'est que la tolérance n'est pas créatrice de droits

le fait que d'autres copropriétaires aient réalisés des aménagements interdits mais tolérés par le syndicat des copropriétaires, n'est pas un argument juridiquement recevable, justifiant de nouveaux aménagements contraire au R.C.

-----  
Par Nihilscio

S'il n'y a plus d'harmonie depuis longtemps, l'argument de la préservation de l'harmonie de l'immeuble sera inopérant.

Si des prescriptions portant sur les clôtures sont inscrites dans le règlement de copropriété, elles doivent être respectées. C'est à vérifier à la lecture du règlement de copropriété. Si rien n'est inscrit, il n'y a rien à respecter.