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

Pose portail bloquant acces boite au lettres et interphone

Par juliane 81

Bonjour,
Nous sommes 5 pavillons situés au fond d'une impasse non privée avec nos boites aux lettres et interphones situés au fond de cette impasse. En 1ere ligne, il y a un immeuble qui donne sur rue, et nous accedons a nos maison en passant sous le porche de l'immeuble. Nous formons, les 5 copropriétaires de maison et les copropriétaires des appartements de l'immeuble une grande copro commune.

Or, les copropriétaires de l'immeuble ont voté lors de la derniere AG l'installation un portail au niveau de la rue (plus precisement sou sle porche) pour sécuriser l'impasse. L'installation d'un tel portail rend inaccessible nos boites aux lettres ainsi que notre interphone, et nous coupe littéralement de l'accès a la voie publique. Nous avons demandé la prise en charge du déplacement des 5 boites au lettres et interphone (communicant avec les 5 maisons) au niveau du portail ou de la voie publique mais ils refusent.
ils concèdent juste l installation d'un vigik pouvant ouvrir 1 battant de portail au postier pour ensuite acceder a nos boites aux lettres et interphone.
Quels sont nos recours? dans quelles mesures pouvons nous intervenir ou empecher les travaux? quels sont leurs obligations légales?
Merci beaucoup pour vos réponses,
Juliane Robert

Par AGeorges

Bonsoir Juliane,

Aucune résolution d'AG ne peut priver un copropriétaire (donc à fortiori 5) de ses droits. Article 26 loi 65-557.
L'installation prévue par l'AG est donc invalide, mais avez-vous réagi à temps ?

Par juliane 81

Bonsoir AGeorges, tout d abord merci pour votre réponse
Qu entendez vous par avez vous réagit à temps?
Pour le moment, les appels de fonds ont été lancés sur 2022 et sont honorés par l ensemble des copropriétaires.
Nous sommes en cours de validation de devis mais nous ne trouvons pas de terrain d entente (notamment par rapport la pose de l interphone et boîte aux lettres) et il n y a pas eu encore de demande officielle à la mairie.
En me basant sur l article que vous m indiquez, je peux faire annuler le vote et donc définitivement stopper ce projet de portail? Comment je dois procéder? Dois je le porter à la connaissance du syndic? Des copropriétaires de l immeuble?
Encore merci pour votre aide, sincèrement

Par yapasdequoi

Bonjour
Aviez-vous participé à cette AG ? Avez-vous voté contre ?
Dans les 2 mois de la notification du PV de l'AG vous pouvez contester AU TRIBUNAL selon l'article 42.
Avocat obligatoire.
Mais n'est-il pas trop tard ?

Par juliane 81

C était l AG de novembre 2021?
L ensemble des pavillons à voté contre mais nous ne sommes pas majoritaires par rapport au copropriétaires de l

immeuble.
Est ce trop tard? Peut être que la mairie et l urbanisme peuvent refuser le permis de travaux si nous déposons un recours?

Par AGeorges

Juliane,

Le système de la copropriété a ses particularités. Chacun y a des droits, mais il faut les exprimer sous certaines conditions.
Dans votre cas, la majorité des copropriétaires a voté illégalement une résolution qui prive les 5 copropriétaires particuliers, par exemple, du droit d'accès à leur boîte aux lettres (pour simplifier). Cela n'est pas permis
MAIS
Disons qu'une résolution illégale qui n'est pas contestée dans certains délais de prescription devient légale. Cela peut paraître curieux, mais c'est ainsi.

En fait, vous (les 5) n'avez pas été pris par surprise.
Vous avez reçu, au moins 21 jours avant, une convocation à une AG. Cette convocation contenait la liste de TOUTES les résolutions proposées, y compris celle pour installer le portail.
Vous deviez déjà réagir à ce niveau.
Ensuite se positionnent les questions de Yapasdequoi.

Pour pouvoir contester cette résolution invalide, il faut :
- soit ne pas avoir assisté à l'AG
- Soit y avoir assisté mais voté CONTRE

Si c'est votre cas, vous avez reçu le PV de l'AG par LRAR, et à partir de cette réception, vous avez DEUX MOIS pour demander l'annulation de ces travaux illégaux.
il faut passer par un avocat, mais la demande en elle même est réalisable en une grosse semaine. Après, il faudra attendre la première audience, mais les travaux sont bloqués en attendant.
On appelle cela une Assignation en annulation de résolution d'AG. Le motif est une violation de l'article 26 de la loi 65-557.

Au plus probable, si vous en êtes aux appels de fonds pour ces travaux, c'est trop tard MAIS, si, par exemple, le PV ne vous avait pas été adressé par LRAR, le délai de prescription de DEUX mois ne court pas, et donc une action est encore possible.

Donc, répondez aux questions de Yapasdequoi :
- Date de l'AG,
- présente ou pas,
- vote pour cette résolution ?
- réception du PV ? date et média pour la validité

et nous pourrons préciser un peu plus.

Par AGeorges

Juliane,

Je n'avais pas encore reçu la notification de votre message quand j'ai émis le mien.

Avec une AG en novembre, le Syndic a 1 mois pour émettre le PV. Si vous avez voté CONTRE, le Syndic est obligé de vous l'envoyer par LRAR. S'il s'est exécuté, disons que vous aviez jusqu'à février pour agir. C'est donc trop tard.
Si le PV n'a pas été envoyé dans les formes légales, c'est à voir.
Donc :
Avez-vous reçu le PV, quand et sous quelle forme (recommandée ou pas).

Par juliane 81

Je vais me renseigner auprès des autres maisons si ils ont tous bien reçus le compte rendu de l AG en LRAR.
Je pense que oui mais je vais vérifier quand même.
Donc si c est le cas, nous n avons pas de recours possible ce st bien ca? L illégal est devenu légal..et sachant que tous les appels de fond ont été pays,, le syndic dispose de la totalité des fonds pour les travaux.

Admettons que nous n ayons pas eu de LRAR, on peut faire un recours qui peut éventuellement aboutir mais avec l aide d un avocat. Et quoi qu il arrive ça ne repoussera l échéance que d'1 an.
Car ils remettront à l ordre du jour lors de la prochaine AG le vote du portail, qui sera encore approuvé à la majorité et je pense que le syndic ne fera pas l erreur 2 fois. Sauf que nous serons dans les délais pour contester alors une résolution illégale c est ça?
Encore navrée de toutes ces questions et merci

Par yapasdequoi

En effet c'est bien trop tard pour contester selon l'article 42.
A moins de n'avoir pas été notifiés du PV (courrier RAR)
Il n'y a pas de raison que le permis soit refusé s'il respecte le PLU.
Il serait judicieux de consulter un avocat..

Sinon vous pouvez demander pour la prochaine AG de mettre au vote le déplacement des boîtes à lettres et interphones.
Ou encore faire voter des horaires de fermeture du portail moins pénalisant (la nuit seulement)

Par Nihilscio

Bonjour,

Si l'impasse n'est pas une voie privée, c'est une voie publique qui doit rester ouverte à la circulation publique et qui ne peut être fermée.

Par juliane 81

Effectivement c est ce qu on souhaite faire valoir auprès de la mairie et de l urbanisme. Aujourd'hui C est une voie publique qui devient privée en cas de fermeture et nous nous opposons à cela, mais je ne trouve pas de texte sur le(s)quel(s) m appuyer. L immeuble nous prive d'accès à la voie publique, c est en ca que ça me paraît illégal et attaquable, bien que voté lors de l AG

Par yapasdequoi

Quelle preuve avez vous que cette impasse est publique ?

Par AGeorges

Bonsoir Juliane,
Si votre dernière AG a eu lieu en novembre 2021, j'ai bien peur qu'il soit trop tard pour faire quelque chose pour la prochaine.

Vérifiez bien votre PV. Lisez les règles de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Vérifiez chaque obligation. Si quelque chose manque, cela vous ouvre un recours sur la base d'un PV incorrect et qui ne peut donc qu'être rejeté et ne pas pouvoir servir comme point de départ d'un délai de prescription.

Par Nihilscio

Il est facile de vérifier si l'impasse est une voie privée ou publique en consultant le cadastre. On peut le faire sur le site https://www.cadastre.gouv.fr/.

Par AGeorges

Et quoi qu il arrive ça ne repoussera l échéance que d'1 an.
Car ils remettront à l ordre du jour lors de la prochaine AG le vote du portail, qui sera encore approuvé à la majorité et je pense que le syndic ne fera pas l erreur 2 fois.

Ce n'est pas tout à fait comme cela que ça peut se passer.

D'abord votre demande d'annulation aura suspendu les travaux, dès son émission. Après, il faudra un certain temps pour que la justice se prononce. Quasi certitude que ce sera après votre prochaine AG. Le Syndic pourrait être sollicité pour remettre la même résolution. Cependant, le Syndic ne devrait pas remettre une résolution illégale, c'est de sa responsabilité. Il faudra donc alors renégocier le libellé exact de cette résolution, et y faire inclure les modifications qui préservent vos droits.

En tous cas, dès que vous pouvez, étudiez bien ce qui est illégal dans cette résolution, y compris l'histoire de voie publique ou privée, et faites du foin autour de tout ça.

L'histoire du courrier est limite. En fait, il suffit d'un portillon sur le côté du portail, avec une serrure qui accepte le "Passe-T" du facteur. C'est de cette façon que les facteurs peuvent entrer partout à certaines heures dans les copropriétés.

Par yapasdequoi

Demander l'annulation de l'AG pour vice de forme serait onéreux et sans pérennité.
S'il est prouvable que la voie est publique, c'est la meilleure approche.
Ou sinon trouver un compromis en déplaçant les boîtes et interphones (assez cher) ou en aménageant les horaires de fermeture (très peu cher c'est juste un paramétrage).

Par AGeorges

Demander l'annulation de l'AG pour vice de forme serait onéreux et sans pérennité.

Qui a parlé de faire annuler toute l'AG ?

Pour ma part, je m'interroge juste sur les possibilités de faire annuler UNE résolution sur la base de l'Article 42, et sous réserve que le PV ne soit pas valide, ce qui n'est pas prouvé.

Pour la voie publique, la pose du portail pourrait être considérée comme un délit d'entrave à la circulation,
article L412-1 du Code de la route

Par Nihilscio

Si la voie est privée, l'installation d'un portail ne serait illicite que si elle vous empêchait de jouir librement de vos lots de copropriété du fait de l'impossibilité d'accès aux boîtes aux lettres et à l'interphone.

Vous seriez en droit d'exiger de la copropriété le déplacement de l'interphone, en justice si nécessaire, sans être enfermé dans le délai de deux mois de l'article 42.

Vous devriez mettre en demeure le syndic de le faire, ce qui l'obligerait à convoquer l'assemblée générale.

Le déplacement de l'interphone serait compris dans l'opération d'installation du portail avec même répartition des frais.

Par yapasdequoi

Commencez par prouver si la voie est publique ou privée.
Ensuite faire voter des travaux supplémentaires coutera bien moins cher aux copropriétaires qu'une procédure pour les y obliger...
Argument financier utile pour obtenir un vote favorable.
Si besoin une lettre d'avocat adressée au syndicat peut aider à convaincre les votants.

Par yapasdequoi

@Ageorges
Annuler l'AG ou une seule résolution coûtera sensiblement la même chose pour un résultat peu durable comme déjà dit.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

C'est une des hypothèses pour résoudre le problème. Faire annuler LA résolution. Ce n'est pas parce que l'on a voté contre UNE résolution que l'on peut faire annuler toute l'AG. Ce n'est donc pas la peine de citer ce cas.

Il est certain que demander de faire annuler toute l'AG coûterait cher aux 5 copropriétaires concernés puisqu'ils ne pourraient pas obtenir gain de cause. Pour UNE seule résolution, si les conditions sont acquises, ce serait fort différent, vu l'illégalité de ladite résolution. Je ne doute pas trop qu'un tribunal leur donnerait raison, avec un article 700 pour bien réduire les frais.
Donc sur cet aspect, votre raisonnement ne tient pas.

Sur l'aspect de la pérennité, je ne vois pas bien comment un Syndic de métier pourrait resoumettre aux votes, en l'état, une résolution qui a été jugée illégale, et qu'il est, cette fois parfaitement au courant. De plus, les 5 copropriétaires sont désormais au courant des histoires d'article 42 et de délai, ce que, visiblement, ils ignoraient AVANT. La situation n'est donc pas la même.
Le seule problème reste le fait qu'une assignation n'est pas suspensive et que, puisqu'elle n'est même pas encore émise, et ne le sera peut-être jamais, comment peuvent faire nos 5 prisonniers pour empêcher les travaux de se faire alors que le Syndic aurait déjà les fonds ... ?

Par yapasdequoi

Comme déjà proposé : prouver que c'est une voie publique.
Annuler une résolution est illusoire.

Par AGeorges

Et prouver qu'une voie privée est publique est illusoire aussi. Pour l'instant, nous en sommes aux hypothèses. Aucune n'est plus ou moins bonne que les autres.
Il faudra les réponses de Julianne pour le savoir.

Pour l'aspect voie publique, j'ai fourni la référence d'un article du Code de la Route, car, pour l'instant, l'affirmation de Nihilscio n'a été accompagnée d'aucun support juridique.

Voici le texte de l'alinéa 1 :

Le fait, en vue d'entraver ou de gêner la circulation, de placer ou de tenter de placer, sur une voie ouverte à la circulation publique, un objet faisant obstacle au passage des véhicules ou d'employer, ou de tenter d'employer un moyen quelconque pour y mettre obstacle, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 4 500 euros d'amende.

Il faudrait donc qualifier ma proposition pour savoir si le portail peut être un "objet" qui "entrave la circulation".
Et si oui, dire à Julianne comment elle peut "activer" une plainte liée à ce délit, pour autant que la voie soit bien publique.

Par yapasdequoi

Pour commencer cette voie est-elle sur une parcelle numérotée du cadastre ?

Par Nihilscio

Aucune référence juridique, soyons sérieux. On a le droit de poser un portail chez soi, mais on n'a pas le droit de le faire ailleurs que chez soi. Si la voie n'est pas privée, elle n'appartient pas à la copropriété et la copropriété n'a pas le droit de se l'approprier d'aucune manière. C'est tout simple, inutile de s'encombrer l'esprit avec le code de la route ou quoi que ce soit d'autre.

Par ailleurs, si un portail qui barre une rue n'est pas un objet qui entrave la circulation, je ne sais pas ce qu'est une entrave à la circulation.

Il a été dit d'entrée que la voie n'était pas privée. On peut s'étonner que le syndic ait laissé voter une résolution de pose de portail qui barre une voie publique. Le doute est permis. Il faut vérifier et ce n'est pas compliqué.

Si la voie est privée, un équipement de fermeture tel qu'un portail est parfaitement légal. Il faut simplement que cela n'introduise pas une modification aux conditions de jouissance des parties privatives (article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965). Pour que les conditions de jouissance soient préservées il suffit d'un contrôle d'accès à distance. Comme il y a déjà un interphone il suffit de le déplacer pour qu'il reste accessible aux visiteurs. Pourquoi un interphone alors que la voie est ouverte ? Bizarre, mais ce n'est pas le sujet.

Il n'est pas besoin de faire annuler la résolution. De toute façon, c'est trop tard. Chercher un vice de forme ne servira à rien. Ce qui serait annulé pour vice de forme serait décidé à nouveau dans les règles.
Il faut simplement exiger le déplacement de l'interphone (aux frais de tous les copropriétaires et non seulement ceux du bâtiment collectif).
Cela requiert un nouveau débat en assemblée générale à l'issue duquel soit la pose du portail serait confirmée avec, en plus, le déplacement de l'interphone soit l'annulation du projet si le coût de l'ensemble est finalement jugé excessif.