Image not found or type unknown

Construction terrasse sur partie commune

Par **Cchoup2023**, le **09/10/2023** à **13:23**

L'AG du 31 05 22 portait résolution pour un pavage sur le jardin à jouissance privative. Le PV a finalisé la résolution en acceptant que le copropriétaire pouvait construire une terrasse Art 25. Cette résolution n'a jamais été mise au vote, et je m'en suis rendue compte lorsque le copriétaire a commencé ses travaux en février 2023.. On me renvoie à l'Art 42 or j'étais présente à l'AG. Le réglement de copropriété prévoyait dans son EDD la liste des jardins accolés aux lots de copropriété et le plan des jardins ouverts, ainsi que l'iimplantation de haies séparatives. Ce qui donnait à la copropriété un aspect ouvert et arboré. Depuis, nous avons droit a une terrasse sur l'intégralité du terrain - plus de haies, terrasse qui devait être sur plots et qui a été construite en pratiquant un affouillage du sol. Sans parler de la laideur de cette terrasse, à l'heure du changement climatique, nous n'avons plus ce côté verdure et jardin qui faisait le charme de la copropriété.

Je ne sais pas quoi faire, j'ai saisi le Médiateurn les courriers au Syndic reste sans réponse, d'autant que ce dernier convoque une AG pour le 18 10 23 alors que son mandat a pris fin le 09 09 23. Pouvez vous me donner votre avis sur cette situation assez ubuesque.

Merci d'avance Jocelyne et je suis à la recherche d'un avocat spécialisé dans l'immobilier

Par **Marck.ESP**, le **09/10/2023** à **13:32**

BONJOUR et bienvenue

Les formules habituelles de politesse sont à respecter sur ce site, merci.

Par **Cchoup2023**, le **09/10/2023** à **13:56**

Bonjour,

Désolée, si je n'ai pas terminé par une formule de politesse - je ne savais pas à combien de mots j'avais droit.

Donc je vous renouvelle mes excuses et vous prie de bien vouloir agréer à ma demande.

Cordialement et mes meilleures salutations

Jocelyne Auplat

Par **Visiteur**, le **09/10/2023** à **14:16**

Bonjour,

Ne mettez pas votre vrai nom sur un forum public.

Votre syndic peut parfaitement convoquer une AG à condition que son mandat ne soit pas expiré au moment de l'envoi de la convocation.

Par contre j'espère pour vous que cette convocation comprend au moins 2 propositions de syndic, sinon vous êtes quasi obligés de rester avec ce syndic.

L'article 42 ne peut pas être utilisé pour contester l'AG de 2022, c'est bien trop tard.

Ce dallage a-t-il été autorisé ou pas en 2022 ? la question était à l'ordre du jour mais n'a pas été votée ??? C'est surprenant ... Qu'est-il écrit exactement sur le PV ?

Par **Cchoup2023**, le **09/10/2023** à **14:27**

Bonjour,

La résolution n'a jamais été mise au vote mais le libellé de la résolution a été modifié sur le PV pour devenir non plus un pavage, mais l'autorisation de construire une terrasse.

Oui, je suis d'accord c'est même très surprenant, l'AG ne devant voté que sur l'ordre du jour précis. Pour ce qui est du Syndic, je croyais qu'il n'avait pas le droit de mettre au vote un mandat rétroactif.

Merci de votre réponse

Cordialement

Jocelyne

Par **youris**, le **09/10/2023** à **14:35**

bonjour,

vous indiquez que " *PV a finalisé la résolution en acceptant que le copropriétaire pouvait construire une terrasse Art 25. Cette résolution n'a jamais été mise au vote,*

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

"

que voulez-vous dire par l'expression le PV a finalisé la résolution ?

je pense comprendre que le président de votre A.G. a modifié, avec l'accord de votre A.G. le texte de la résolution mais que cette résolution n'a jamais été mise au vote.

si la résolution n'a jamais été votée, le voisin ne pouvait pas construire sa véranda, il faut demander des explications au président de cette A.G. .

il est trop tard pour contester les décisions de l'A.G. du 31 mai 2022.

un syndic peut convoquer une A.G. si son mandat est valable à la daté d'émission des convocations, il peut tenir le secrétariat de l'a.g. mais ce n'est pas une obligation, il doit y être autorisé par l'A.G. (source : quand-le-mandat-de-votre-syndic-prend-il-fin/).

salutations

N.B. Ce n'est pas le syndic qui met au vote, mais le président de l'A.G. Le président peut amendée le texte de la résolution pour le rendre plus précis. Dans votre cas, passer d'un pavage à une construction de véranda, c'est une réoslution différente.

Par **Cchoup2023**, le **09/10/2023** à **14:53**

Bonjour,

Non, la résolution n'a pas été modifié, en cours d'AG . le texte de la résolution prévu en AG selon l'ordre du jour, n'a jamais fait l'objet d'un vote : qui est pour, qui est contre, qui s'abstient. Cette résolution était libellé :**Réalisation d'un pavage sur toute la surface du terrain**

C'est sur le PV que la résolution parle d'une réalisation d'une terrasse sur plot.C' était le sens de ma phrase le PV a finalisé le droit de contruire une terrasse.

La seule solution qui me reste est l'application de l'Art 15 de la Loi du 10 juillet 1967. Décision prise à l'encontre des droits afférents à l'immeuble, et au respect du RC qui dans son EDD parle de jardin (plan + description précise de jardin et de terrasse).

Le mandat du syndic expirait le 09/09/23, nous avons reçu les convocations le 26/09 pour une AG le 18/10 et elle soumet un nouveau mandat a effet du 09 septembre au 30 juin 2024.

Merci de vos réponses qui sont claires

Cdlt

Par **Visiteur**, le **09/10/2023** à **15:09**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous n'avez pas recopié les termes du PV de 2022. C'est le texte du PV qui fait foi, peu importe si le président n'a pas appelé les votes, c'est **trop tard** pour contester (vous aviez seulement 2 mois)

Le syndic a envoyé les convocations après la fin de son mandat... Les convocations sont donc caduques.

Soit vous avez envie de vous battre et de proposer un autre syndic, alors vous devrez contester les décisions de cette AG illicite et en convoquer une autre.

Ou alors vous ne faites rien, tout le monde ferme les yeux et le syndic est à nouveau élu.

Par **Cchoup2023**, le **09/10/2023** à **15:27**

Bonjour,

Vos propos confirment ce que je pensais. Proposer un nouveau syndic, une semaine avant c'est un peu court. Je pense que c'était le but recherché, personne ne dira rien et ça passera comme une lettre à la poste.

Et non, je n'ai pas envie de laisser faire. Le Syndic est censé être celui qui connaît les lois et les applique. C'est limite de l'abus de pouvoir.

Merci

Cdlt

Par **Visiteur**, le **09/10/2023** à **16:01**

Non vous ne pouvez pas proposer un syndic 1 semaine avant ! Vous devez joindre son contrat à la convocation de l'AG et l'envoyer au moins 21 jours avant la date de l'AG.

Pour cette AG convoquée trop tard, le mieux c'est de ne pas y aller et attendre la notification du PV. A ce moment là vous aurez 2 mois (pas un jour de plus) pour saisir le tribunal et la faire annuler. Il vous faut un avocat (quelques économies... et aussi pas mal de patience).

En plus vous allez vous faire mal voir car il faudra faire nommer un administrateur judiciaire par le tribunal à la place du syndic élu illégalement, ensuite la procédure va prendre un "certain temps" et il faudra tout reprendre a posteriori (les comptes, les répartitions, etc) en espérant qu'aucune mutation ne complexifie encore la donne.

Consultez un avocat avant de vous lancer....

Par **Cchoup2023**, le **10/10/2023** à **08:54**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

Je tenais à vous remercier pour vos réponses pertinentes et qui me conforte. Je ne suis pas seule à condamner les agissements du Syndic. J'ai derrière moi les autres membres du CS et mon dossier vient d'être examiné par le Médiateur de la République. il est reconnu comme "acte de recevabilité de demande auprès du Médiateur de la République" (procédure obligatoire avec de faire intervenir la justice). J'ai deux demandes auprès des "assurance protection juridique. Le train est en marche. Pour l'AG du 18/10/23, après réflexion, et compte tenu des 4 mails adressés à ce syndic + une LRAR, je vais assister à cette parodie d'AG en me présentant comme Présidente de Séance (puisque c'est le Président qui dirige les débats) , réponse prévue pour le rapport du CS, et au vote du mandat du Syndic, dire aux copropriétaires ce qu'il en est : lnon respect de la Loi, le manque de transparence dans la compta et l'abus de pouvoir, irrecevabilité de l'AG... après ça, quitter l'AG en demandant que l'on signifie l'heure de mon départ. De toute façon, il ne peut y avoir qu'un Président donc l'AG sera close. Merci d'avance de votre réponse. Cdlt Jocelyne

Par **Visiteur**, le **10/10/2023** à **09:49**

Votre attitude ne fera que pénaliser la copropriété. Le syndic sera élu et vous n'y pourrez rien. En étant présente, et surtout en étant elue présidente vous cautionnez cette AG.

Faites plutôt la déclaration en début de séance avant tout vote et partez sans signer la feuille de présence.

Par **Cchoup2023**, le **10/10/2023** à **10:00**

Bonjour,

Merci je vais suivre vos conseils.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés