



Contestation de travaux décidés en AG

Par **SCIOPOSSUMS**, le 17/01/2012 à 09:46

Lors de la dernière AG de copropriété à laquelle j'étais absente et non représentée, l'AG a pris la décision de faire shampooiner la moquette de l'un des paliers et de m'imputer cette dépense, en arguant que la dégradation de la moquette est due à ma locataire. Je précise que le palier en question n'est pas situé à l'étage de mon appartement. le montant du shampooinage est exorbitant (+ de 300 E) et en outre, rien ne prouve que c'est bien ma locataire qui est à l'origine de la dégradation. La question de réaliser ce shampooinage était bien à l'ordre du jour de l'AG mais en aucun cas qu'il me serait imputable. Quel recours ai-je pour ne pas payer ?

Par **Laure11**, le 17/01/2012 à 11:04

Bonjour,

Vous avez deux mois pour contester auprès du Tribunal la décision de l'AG. Cela doit d'ailleurs être indiqué sur le compte-rendu de cette AG.

Vous avez eu tort d'être ni présente, ni représentée à cette Assemblée.

Par **pieton78**, le 22/01/2012 à 18:13

La question est intéressante!

Etes vous sûr que ce n'est pas votre locataire qui a commis un dommage (nature du dommage; confiance en votre locataire; franchise)

Pourquoi les copropriétaires accusent-ils votre locataire?

Si la locataire a commis une dégradation vous pouvez la lui faire payer, mais si elle n'est pas d'accord elle n'ira qu'au tribunal de proximité pour faire valoir son droit. Vous vous allez au TGI avec la copropriété, il faut donc que la locataire témoigne que ce n'est pas elle, c'est jouable.

Vous n'êtes pas obligée d'assister au A-G.

Par **SCIOPOSSUMS**, le **22/01/2012** à **18:22**

Merci de votre intérêt.

Ma locataire est un peu "originale" et il y a des conflits de voisinage avec l'une des propriétaires occupant l'immeuble et qui était présente lors de l'AG. En l'espèce ma locataire affirme qu'elle n'a en rien commis cette dégradation et je n'ai aucune preuve ni dans un sens ni dans un autre.

En outre c'est une retraitée avec une très petite pension et qui a déjà toutes les peines du monde à payer son loyer, alors régler cette grosse somme en plus elle ne pourra pas.

Les tribunaux, j'aimerais éviter car je sais combien ça peut être long, toujours coûteux et je n'habite en outre pas sur place.

J'avais l'idée de ne pas payer en attendant la prochaine AG et de le faire réinscrire en dépense imputable à tous les copropriétaires; Qu'en pensez-vous ?

Par **pieton78**, le **22/01/2012** à **18:42**

D'ailleurs pourquoi le syndic n'a pas orienté la demande des copropriétaires vers la locataire, il a une obligation de conseil.

Que le bail soit commercial ou pas le locataire est responsable, ce serait plus simple pour vous car la locataire n'a pas à contester au TGI mais au juge de proximité et sans preuve du SdC!...

Extrait de Englese Marin et Associés:

L'action du syndic contre les locataires qui occasionnent des nuisances:

Les juges du fonds rappellent régulièrement que le syndicat représenté par son syndic peut agir directement contre les locataires qui ne respectent pas le règlement de copropriété en résiliation du bail, par l'action oblique.

Le syndicat doit agir en vue de sauvegarder les droits afférents à l'immeuble et notamment aux fins de voir respecter le règlement de copropriété.

Dès lors, le syndicat a qualité pour agir pour faire cesser toutes les infractions au règlement de copropriété même si le trouble causé par celles-ci émane d'un locataire et n'est pas indistinctement ressenti par tous les copropriétaires. Il peut alors agir par le biais de l'action oblique à l'encontre du locataire d'un copropriétaire et agir en résiliation du bail commercial, à l'encontre du preneur qui ne respecte pas le règlement de copropriété ou qui occasionne des nuisances anormales.

La Cour d'appel de Paris (Cour d'appel Paris Pôle 4, chambre 2, 31 Août 2011) a récemment estimé que la clause du règlement de copropriété prohibant diverses activités commerciales susceptibles de troubler la quiétude des copropriétaires n'est pas contraire à la destination mixte de l'immeuble. La résiliation du bail commercial sera ordonnée dès lors que l'activité exercée dans les parties privatives (salon de thé et petite restauration) est contraire au règlement de copropriété prohibant diverses activités commerciales susceptibles de troubler

la quiétude des copropriétaires.

Il a également été admis la résiliation d'un bail commercial aux torts du preneur, lorsque malgré la clause interdisant les nuisances sonores, le preneur a fait installer dans son café-restaurant un écran géant pour diffuser des matches de football, créant ainsi des nuisances sonores importantes lors des soirées de match. Alors qu'il savait que les travaux d'insonorisation réalisés n'étaient pas conformes et alors que le juge des référés lui avait interdit de diffuser des matches à haut niveau sonore, le preneur a persisté et n'a pris aucune précaution pour limiter les nuisances. Ce manquement grave justifie la résiliation.

La demande d'indemnisation, fondée sur l'article 1382 du Code civil (C. civ., art. 1382), formée par le syndicat de copropriété et par le bailleur, pris en qualité d'occupant de l'immeuble, est bien fondée. Le rapport d'expertise établit clairement les nuisances sonores importantes, en particulier nocturnes, lors de la diffusion de matches de football et le fait que les bruits occasionnés étaient audibles tant dans la cage d'escalier de l'immeuble, partie commune, que dans certains lots privatifs dont celui du bailleur. Ce préjudice sera réparé par l'allocation de 3500 euros à titre de dommages et intérêts, à verser à chaque demandeur. (Cour d'appel Paris, Pôle 5, chambre 3, 13 Octobre 2010)

Par **Laure11**, le **22/01/2012** à **19:04**

[citation] *Vous n'êtes pas obligée d'assister au A-G.*

[/citation]

Bien sûr, mais c'est préférable surtout lorsqu'il y a un point litigieux comme celui-ci, qui de plus est, était indiqué à l'ordre du jour de la convocation à l'AG.