Image not found or type unknown

Désaccord entre commerces et occupants d’immeuble en copropriété

Par **Crouan Alain**, le **17/06/2018** à **16:44**

Bonjour,

Dans un immeuble en copropriété, situé en retrait de 8 mètres de la Promenade des Anglais à Nice, un vote majoritaire de l’AG peut-il décider que la partie commune du terrain donnant sur le trottoir soit entièrement clôturé par une grille, avec ouvertures, au ras du trottoir alors qu’elle donne accès des touristes à notre commerce ?

Merci.

Nota :
1/ les commerces sont prévus depuis toujours par le RC
2/ les propriétaires des murs et des fonds de commerce sont minoritaires.

Par **Crouan Alain**, le **26/06/2018** à **23:47**

Merci LGOC.
J'avais longuement répondu...mais tt s'est effacé !
- Seul accès possible.
- Commerces prévus au RC dès l'origine.
- RC indique :"...sous réserve de la jouissance des portions de terrain affectées aux magasins RDCH et à usage de terrasses-jardins....dont l'entretien sera à la charge exclusive des bénéficiaires..."
- Ainsi, en 2005, la brasserie située de l'autre côté de l'entrée principale, donnant aussi sur la Promenade, et dont la façade, comme celle des petits commerces, était à l'aplomb des 6 étages d'appartements, a t-elle obtenu le droit, du Syndicat des Copro. et de la Municipalité, de réaliser en avancée jusqu'au trottoir une terrasse semi-couverte : 4 mètres fermés et 4 mètres couverts par un velum.
Et vive la Bretagne !

Par **Crouan Alain**, le **27/06/2018** à **10:47**

Bonjour LGOC et encore merci.

- Non, c'est slmt la brasserie qui a eu l'autorisation, à sa demande et selon le projet d'un architecte, de réaliser en 2005 son avancée, qui a nécessité l'accord du syndicat et du Service des Permis de Construire de la ville de Nice. Les 2 "petits commerces" à droite de l'entrée de l'immeuble - dont le mien -donnent sur une esplanade, avec des jardinières et des allées plus ou moins larges vers le trottoir. C'est de cet ensemble qu'ils ont la jouissance et l'entretien depuis l'origine de l'immeuble d'après le RC.
- Je me proposais d'envoyer une LRAR au syndic lui signifiant que j'étais "opposant" à l'ensemble des points de la convocation à cette AGO et représenté par mon mandant destiné seulement à me faire un compte-rendu de la séance, sans droit de vote. (Je suis à 1.000 kms !)
Bien cordialement.

Par **Crouan Alain**, le **27/06/2018** à **10:56**

Précision : Depuis 2005 l'ambiance a bien évoluée ds cet imm. et les propriétaires d'appartements à la botte du Président du CS, font tout pour "tuer" les 2 petits commerces. Ils vont donc certainement tous voter pour la réalisation de cette clôture (de 117 cm de hauteur et identique aux balcons). Ce qui est incompatible avec l'exercice de commerces tel qu'il est prévu au RC.

Par **youris**, le **27/06/2018** à **14:33**

Bonjour,
Le président d'un conseil syndical ayant très peu de pouvoirs, et certainement pas celui d'obliger les copropriétaires à voter selon ses veux, si cette résolution était adoptée, vous devrez la constester devant le TGI.
Vous pouvez comme l'indique LGOC informer le syndic de votre position mais également les membres de votre conseil syndical et pourquoi pas tous les copropriétaires de votre intention de contester cette résolution devant le TGI en indiquant que cette résolution étant contraire à votre RC, elle sera sans doute annulée par le TGI, un courrier rédigé par un avocat spécialisé serait devrait faire réfléchir les copropriétaires.
Salutations

Par **Crouan Alain**, le **27/06/2018** à **18:19**

@LGOC > Mon mandant est le locataire du commerce. Ses intérêts sont exactement les mêmes que les miens : lui risquera(it) une énorme diminution de ses recettes donc de la valeur de son fonds de commerce et moi idem quant à la valeur de cette surface commerciale, en cas de vente, et de son loyer en cas de changement de locataire.
En effet combien de touristes franchiraient une clôture, même la plus élégante, pour aller acheter des cartes postales ou des souvenirs de Nice !
En matière de commerce, puisqu'il faut impérativement "attirer puis faire rentrer le client", il est absolument nécessaire d'éviter tout obstacle, même une simple marche aussi basse soit-elle.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

@Youris > Comme le Président du CS a réussi successivement à éliminer le Président précédent du CS, puis le Syndic, il a le nouveau Syndic qu'il a fait élire, le CS et bcp de copros à sa botte. Les copros non présents vont adresser leur pouvoir (ou pas) au syndic. Qui doit les remettre au Président du CS. Vs vs doutez bien de quelle façon il va les répartir ! - Le vote du point litigieux va se faire sous l'art. 26. Il lui faut donc obtenir la majorité des 2/3 des voix (667/1000) et l'approbation de la moitié des copros (17/33). Facile pour lui !
- Notre locataire songe à se faire accompagner à l'AG par son avocat. Je sais que ce dernier devra demander l'autorisation de prendre la parole...qui peut lui être refusée, puisque ce n'est pas lui qui aura mon pouvoir...déjà envoyé au propriétaire du fonds de commerce, son client.
Merci à vs deux en tt cas. J'enregistre bien ts vos conseils.

Par **Crouan Alain**, le **27/06/2018** à **18:36**

Contestation devant le TGI > 2 ans ! Avocat > 4.000 euros ! Suspension des travaux envisagés > 4 mois au maxi slmt ! Prochaine AG(E) si le vote n'est pas passé cette fois-ci > Art.24 (il me semble) sauf si le TGI prenait exceptionnellement - à la demande de l'avocat - la décision de faire respecter le paragraphe de la Loi ALUR qui dit :
"L'AG ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du RC." (LOI N°2014-366 du 24 mars 2014 - art.59 - avant-dernier paragraphe).
Dans ce cas, c'est moi, en tant que copropriétaire du lot commerce, qui doit aller porter l'affaire devant le TGI, peut-être (?) en prenant comme avocat celui du locataire qui possède d'autres fonds de commerce identiques.
Sauf si en AG on réussit, comme vs le dites, à faire peur d'un procès - avec dommages et intérêts aux 2 parties intéressées (fonds de commerce et propriétaire) - à ceux des copropriétaires qui pourraient être "hésitants"...Et que le nombre de copros "pour" soit finalement inférieur à 17.
J'allume un cierge au saint patron des bretons ! Et merci à vous.

Par **Crouan Alain**, le **29/06/2018** à **11:10**

Demat. Super conseils. Trugarez dit (merci à toi) LGOC. Kenavo ur wech (au revoir et à une prochaine fois)
P'tain d'correcteur d'orthographe > veut pas écrire en breton et me corrige n'importe comment...
Traduction au cas où d'autres lecteurs évidemment, mais...je ne parle pas le breton LGOC !
PS : Demat(er) pour un breton, c'est un comble !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés