



Partie commune non clôturée en rez de chaussée

Par **Mike55**, le **23/09/2019** à **19:21**

Bonjour,

Des SDF viennent dormir la nuit, y urinent et défèquent sur cette Partie commune non clôturée en Rez de chaussée, depuis plusieurs années, cet endroit est mitoyen du rez de jardin faisant partie de l'appartement de 50 m² situé à Cannes pour lequel nous avons signé une promesse d'achat.

Les odeurs d'urine insupportables envahissent par bouffée non seulement le petit jardin de 54 m², mais aussi le séjour, la cuisine et la chambre à coucher qui donnent toutes avec une baie vitrée sur ce jardin.

On est obligé de fermer les baies ce qui est incompatible avec la vie quotidienne dans une habitation à Cannes.

Depuis plusieurs années, les voisins du dessus, propriétaires eux aussi très indisposés par ces odeurs, alertent le syndic qui déclare prendre note sans agir.

Comment faire pour fermer ce lieu avec une clôture grillagée sommaire en laissant l'accès avec une porte cadénassée ? Et être dans la légalité ?

Merci

Par **santaklaus**, le **23/09/2019** à **20:39**

Bonjour,

Sauf erreur de ma part, pour fermer une Partie commune en laissant l'accès avec une porte cadénassée la solution est pour les copropriétaires actuels de porter cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivi d'un vote article 26 alinéa c, de la loi du 10/07/1965 :

"Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : "c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. ...En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;"

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

Le syndic sera dans ce cas obligé de prendre note et d'agir.

SK

Par **youris**, le **24/09/2019** à **09:16**

bonjour,

dans une copropriété, comme le rappelle santaklaus, c'est l'assemblée générale et non le syndic qui prend les décisions surtout qu'elles entraînent des dépenses, le syndic exécute les décisions de l'A.G.

Salutations