



Parties communes travaux et renovation

Par **zaid**, le **18/07/2016** à **00:59**

bonjour atoutes et a tous
je suis coproprietaire occupant dans un immeuble dont le
le syndic benevole est seule coproprietaire majoritaire
il ne veut pas faire les reparation et renovation des partie communes ni faire respecter le
reglement de copropriete par ses locataies
que doisje faire mercie

Par **santaklaus**, le **18/07/2016** à **11:06**

Bonjour,
Il s'agit d'un abus de majorité.

Ainsi, l'abus de majorité consiste à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, soit dans un intérêt personnel, soit sans motif légitime.

Dès lors, un recours en annulation d'une décision de l'assemblée générale devant les tribunaux est possible si celle-ci ne peut-être justifiée par un motif valable. EX: travaux réparations ou rénovations nécessaires à l'entretien de l'immeuble.

Cependant, le copropriétaire demandeur à l'annulation doit apporter au juge les preuves suffisantes tendant à démontrer que la décision prise est contraire à l'intérêt collectif des copropriétaires.

En cas d'abus de majorité, le copropriétaire minoritaire peut engager une action en nullité des décisions d'assemblée générale.

En effet, l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

Autrement dit :

Entamez une procédure judiciaire à l'encontre de ce copropriétaire majoritaire.

Cette procédure nommée action personnelle en abus de position dominante doit prouver :
-que la décision du copropriétaire majoritaire à l'encontre de vos intérêts ; Travaux, rénovations et application du règlement de copropriété.

-qu'elles causent un préjudice individuel.

OU Saisissez une commission de médiation. Elle induit que vous pouvez vous entendre avec le copropriétaire majoritaire pour trouver une solution amiable.

Si le copropriétaire majoritaire n'est pas réceptif, entamez une procédure judiciaire.

Santaklaus

Par **beatles**, le **18/07/2016** à **19:27**

Bonsoir,

L'article 18 de la loi, qui est d'ordre public, fait obligation au syndic « *d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété* » et « *d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci* » (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>).

Il ne respecte pas ces obligations « d'ordre public » : il est donc dans l'illégalité ; il viole l'article 1315 du Code civil (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>) ce qui ne concerne pas le deuxième alinéa de l'article 42 mais l'article 43 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>) : il n'y a pas de délais de prescription !

Cdt.