



Résolution en assemblée générale

Par **Square de Lucile**, le **08/12/2023** à **17:04**

Bonjour,

Sur le règlement de ma copropriété, il est indiqué :

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux loggias, qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble. Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun.

Le conseil syndical a demandé au syndic d'intervenir auprès des copropriétaires qui ont apporté des modifications (brises vue, planches de bois...). Des mises en demeure ont été effectuées par un huissier.

Les copropriétaires ont sollicité le syndic pour inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la validation de ces modifications.

Ma question :

- peut-on demander la régularisation, alors que c'est interdit par le règlement ?
- quel recours peut-on avoir ?
- le conseil syndical peut-il s'opposer à ce vote ?

Pouvez-vous m'aider et m'indiquer la marche à suivre ?

Bien cordialement,

M. xxxxxx

Membre du conseil syndical

Par **youris**, le **08/12/2023** à **17:59**

bonjour,

la solution c'est que le syndic et le conseil syndical qui établissent l'ordre du jour de l'A.G. refusent l'inscription à l'ordre du jour d'une résolution contraire au règlement de copropriété, sinon un R.C. devient inutile.

le conseil syndical n'a pas le pouvoir de s'opposer à une résolution votée.

salutations

Par **yapasdequoi**, le **08/12/2023** à **20:14**

Bonjour,

[Article 10](#)

[Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12](#)

[quote]

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. [/quote]

(etc)

Donc il est possible de demander à l'AG de régulariser.

Le CS ne peut s'y opposer.

Le recours est prévu par l'article 42, avec un avocat obligatoire.

Par **Parisien420**, le **08/12/2023** à **23:09**

Bonsoir,

Je suis d'accord avec ce qui a été dit précédemment : une décision qui a été adoptée mais qui est contraire aux dispositions du règlement de copropriété est illicite.

Pour les copropriétaires qui ont apporté des modifications à leur loggia, le seul recours qu'ils ont est de demander une modification du règlement de copropriété. Et en attendant, ils doivent remettre leur loggia dans un état conforme aux dispositions du règlement de copropriété actuel.

La façade et les loggias sont des parties communes, la question de l'autorisation d'aménagements ou de décorations qui rompraient l'harmonie de l'immeuble doit être portée

à l'ordre du jour d'une AG. Cette question se vote à la double majorité de l'article 26.

En conclusion, le syndic ne peut pas porter simplement cette autorisation à l'ordre de jour d'une AG.

Ou alors il faut qu'il soit indiqué dans la résolution que c'est dans le cadre d'un changement de dispositions du règlement de copropriété, et qu'en cas d'adoption, ce sont les copropriétaires qui en font la demande qui devront régler les frais liés au changement du règlement de copropriété.

Par **yapasdequoi**, le **09/12/2023** à **10:07**

Je ne vois pas pourquoi il faudrait modifier le RC pour autoriser un copropriétaire à ajouter un brise-vue ?

L'article 25b est suffisant, pas besoin de l'article 26.

Ou alors c'est pour l'autoriser à quiconque en aurait envie ? Ce ne semble pas ce qui est demandé..

Par **youris**, le **09/12/2023** à **10:35**

ce n'est pas le brise-vue qui est interdit par le R.C, ce que le R.C. interdit, comme tous les R.C. c'est de ne pas respecter l'harmonie de l'immeuble, un brise-vue comme des canisses peut ne pas respecter l'harmonie de l'immeuble, notamment si cela est visible de l'extérieur.

voir cet arrêt de la cour de cassation :

[pourvoi 05-14-774](#)