



RESPECT REGLEMENT DE COPROPRIETE

Par **ALIC**, le **02/06/2022** à **16:17**

Bonjour,

Concernant notre co-propriété, pouvez-vous m'apporter votre aide pour les points suivants :

a) les projets de brise-vues pour les RDC doivent être transmis avant dépôt en mairie à l'architecte du programme. La démarche n'a pas été respectée par les co-proprétaires et il en résulte cinq brise-vues différents.

b) Dans le prolongement d'un jardin en RDC, et séparé par une haie existe une terrasse bétonnée correspondant au plafond de la descente en sous-sol des parkings. Le copropriétaire l'a aménagée avec des arbustes et fleurs (dont un olivier).

Les copropriétaires concernés ne veulent rien faire et laisser en l'état. Le Syndic quant à lui préconise la bonne entente et reste laxiste.

Que doit faire le Syndic et où se place sa responsabilité ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements.

Cordialement

Par **beatles**, le **02/06/2022** à **16:44**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agesse la démocratie.

[/quote]

Bonjour,

Vous appliquez l'article 15 aux conditions de majorité de l'article 24 conformément à l'article 10 [du décret du 17 mars 1967](#) :

[quote]

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou

plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

[/quote]

En plus vous êtes au conseil syndical.

Cdt.

Par **yapasdequoi**, le **02/06/2022 à 17:23**

Bonjour,

Il est indispensable de faire voter en AG les actions à l'encontre de ces copropriétaires, que ce soit pour missionner le syndic, le conseil syndical ou encore définir le budget qui doit être consacré aux frais de justice (constat d'huissier, avocat, etc)

Si le syndic ne fait rien, il est tout de même obligé de porter à l'ordre du jour une telle résolution, à condition de la lui demander par courrier RAR.

Ensuite il y a fort à parier que les copropriétaires ne voudront pas dépenser un centime pour ce type de poursuites ... et donc ceux qui s'estiment lésés devront agir seuls.

Bref c'est assez mal parti pour obtenir quoi que ce soit...

Sauf si les pots de fleurs tombent sur la tête de quelqu'un ou sur un véhicule, ou encore occasionnent des nuisances (écoulements, fissures, etc)

Par ailleurs, la mairie peut intervenir à l'encontre des brises-vues, puisqu'ils ne sont pas conformes. Mais encore faut-il savoir à quoi ...

Par **beatles**, le **02/06/2022** à **19:42**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agesse la démocratie.

[/quote]

Si la Mairie a accordé l'autorisation c'est que les brises-vues étaient conformes aux règles d'urbanisme et elle n'avait pas à tenir compte des clauses d'un contrat privé (règlement de copropriété).

Il ne reste plus à ALIC qu'à saisir le Tribunal Judiciaire pour non respect des clauses d'un contrat.