



Terrain de copropriété

Par **ultima-terra**, le **19/04/2020** à **09:45**

Bonjour, je suis actuellement résidente dans un immeuble de 8 appartements depuis maintenant 15 ans. Nous possédons au RDC de notre immeuble, une petite cours commune. Depuis peu (presque 6 mois), un nouveau propriétaire qui c'est installé dans l'immeuble fait de la plantation dans la cours commune en question. Lorsque je lui ai demandé où elle avait eu l'autorisation, elle me dit qu'elle avait eu l'accord des autres voisins. A savoir qu'actuellement, il n'y a jamais eu de réunion officiel entre copropriétaires pour ce projet d'embellissement. J'aimerais donc savoir si elle avait le droit de faire cette embellissement avec l'accord des voisins hors-réunion officiel ou si elle était obligée de passer par là et qu'elle type de voix elle devait obtenir (la majorité ou la majorité absolue ?). Merci pour votre retour !

Par **youris**, le **19/04/2020** à **10:03**

bonjour,

toutes intervention, modification sur les parties communes par un copropriétaire nécessite l'accord de l'assemblée générale.

à minima un accord préalable de tous les autres copropriétaires me semble nécessaire.

un copropriétaire ne peut pas faire ce qu'il veut sur une partie commune.

qu'en dit votre conseil syndical ?

salutations

Par **beatles**, le **19/04/2020** à **11:36**

Bonjour,

Il faut savoir ce que l'on veut dire par toucher aux parties communes.

Il faut savoir aussi si cette initiative porte préjudice aux droits de jouissance sur cette cour communes aux autres copropriétaires.

Il faut savoir enfin pourquoi le syndic n'est pas intervenu pour faire cesser cette éventuelle et soi--disant gêne qui n'aurait à la jouissance de cette cour embellie.

Je conseillerais donc à l'intervenante, comme la loi l'y autorise, de saisir la justice pour faire cesser ce soi-disant trouble..

Cdt.

Par **youris**, le **19/04/2020** à **12:07**

bonjour,

pour que le syndic intervienne, il faudrait qu'il soit informé.

le syndic visite la copropriété selon ce que prévoit son contrat souvent 3 à 4 visites par an.

salutations

Par **beatles**, le **19/04/2020** à **15:10**

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic et ce n'est pas son rôle de décider ce qui est bien ou pas, et sur six mois le syndic aurait dû faire au moins une visite.

Mais le problème particulier au cas présenté serait que la nouvelle copropriétaire aurait soi-disant demandé l'avis des autres copropriétaires et pas de l'intervenante... ce qui laisserait supposer que six sur sept des autres copropriétaires n'y verraient pas d'inconvénient.

La question serait pourquoi ?

Et la réponse ne peut être donnée que par l'intervenante !

Personnellement je pencherais que l'initiative de cette nouvelle copropriétaire aurait oeuvré pour l'utilité des copropriétaires si l'on se réfère à la page 823 du JOAN (<http://archives.assemblee-nationale.fr/2/cr/1964-1965-ordinaire2/009.pdf>) ; réponse de M. le garde des sceaux :

[quote]Je vais prendre un exemple pour vous montrer dans quel sens s'entend cette expression. Je suppose qu'à l'intérieur d'un jardin, on dispose un massif de fleurs pour l'agrément des copropriétaires. Ce massif n'est pas à l'usage commun, car les copropriétaires n'ont pas le droit d'aller piétiner les plates-bandes.(Sourires.)Mais dans ce cas, il est correct de dire que le massif est destiné à l'utilité commune[/quote]

Par **ultima-terra**, le **20/04/2020** à **08:08**

Bonjour, merci pour le retour des personnes qui ont répondu à mon message ! Alors entre-temps une affiche de notre AG fut épinglée sur le mur d'information de notre immeuble comme quoi il fallait laisser les fleurs, chose qui m'a une fois de plus troublée.

1/ Il n'y a jamais eu de papier pour une réunion entre copropriétaires pour parler d'un soi-disant projet d'embellissement.

2/ S'il y avait eu une réunion, j'aurais reçu au moins un compte rendu sur papier, chose que je n'ai jamais reçu également, puisqu'il n'y a jamais eu de réunion pour ça.

3/ Comme pour moi c'est considérer comme des travaux, il fallait aussi que je sois informé de la date du début et fin des travaux d'embellissement.

4/ Un croquis ou un plan pour savoir où allait se dérouler les travaux.

5/ Comme il s'agit de fleurs ou de plantes, personne n'a tenu compte s'il y avait peut-être des allergies, chose que je n'espère pas.

Nous avons (mon compagnon & moi) par là suite contacter l'AG pour savoir pourquoi elle avait autorisé la personne à faire sa plantation en lui listant les 5 points que j'ai justement cité. Elle me dit qu'elle allait contacter la voisine pour qu'elle retire ses fleurs et plantes au final.

Cependant des points m'échappent, l'AG donne son accord et finalement qui revient dessus (il n'y donc aucune organisation chez eux ?). Si un jour je dois faire pareil que ma voisine, c'est-à-dire vouloir faire un projet, moi je veux que ça soit fait proprement et légalement (pas derrière le dos des gens !). Alors faut-il organiser une réunion officielle pour ça ? Vote majoritaire ou absolu ? Juste l'accord de l'AG suffit sans passer par l'avis des autres voisins ?

Par **youris**, le **20/04/2020** à **09:19**

bonjour,

que voulez-vous dire quand vous écrivez " Nous avons par là suite contacter l'A.G ." .

j'ai l'impression que vous confondez avec le syndic puisque vous écrivez " il n'y donc aucune organisation chez eux ? " et que vous ne savez pas ce qu'est une assemblée générale de copropriété

il existe des procédures pour la tenue d'une assemblée générale de copropriété, en particulier après chaque A.G. il est établi un procès verbal qui est envoyé à tous les copropriétaires.

salutations