Image not found or type unknown

Déplacer une clôture partie commune générale de copropriété

Par **Minervoise11**, le **30/06/2025** à **11:22**

Bonjour, pour "faciliter l'entretien du sol" entre la clôture partie commune générale de notre lotissement et une construction construite à 50 centimètres de cette cloture, , le syndic s'est autorisé à faire voter en AG le déplacement de cette clôture et son emplacement tout contre le mur de cette construction extérieure -érigée sans aucune autorisation des copropriétaires de notre lotissement-

ma question: Ce déplacement de la clôture de notre lotissement, et partie commune générale à présent votée au simple article 25, ne doit il pas être acté par notaire et inscrit en modification dans le règlement de copropriété?quelles sont les démarches que le syndic devraient accomplir afin de concrétiser ce déplacement, qui,plus est, nuit à l'esthétique de la clôture par son aspect irregulier et est contraire au règlement de copropriété qui précise que toute modification de partie communegénérale doit être votée à l'unanimité? Je vous remercie de votre attention : cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **30/06/2025** à **12:43**

bonjour

à qui appartient la bande située entre la cloture et cette construction ?

Par **Lingénu**, le **30/06/2025** à **13:07**

Bonjour,

Si le syndic s’est autorisé à inscrire la question à l’ordre du jour de l’assemblée générale, c’est très probablement que quelqu’un le lui a demandé. Ensuite la décision appartient aux copropriétaires. S’ils ont en majorité approuvé la proposition mise à l’ordre du jour, ce n’est pas au syndic qu’il faut s’en prendre mais aux copropriétaires qui ont pris la décision.

La construction en question est-elle située sur le périmètre de la copropriété ? Si ce n’est pas le cas, la construction n’était pas soumise à l’autorisation des copropriétaires.

La place naturelle d’une clôture est en limite de copropriété. Il n’y a rien d’anormal à ce qu’elle ait été déplacée. D’ailleurs je ne vois pas l’intérêt d’une clôture le long d’un mur. A première vue le plus rationnel aurait été tout simplement de supprimer la clôture le long du mur.

Les seules modifications apportées aux parties communes qui requièrent l’unanimité sont les aliénations des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble : article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Il n'y a eu aucune aliénation de paries communes.

La position d’une clôture ne doit pas nécessairement être inscrite dans le règlement de copropriété.

Le syndic n’a aucune autre démarche à accomplir qu’appeler les fonds comme décidé par l’assemblée générale et à commander les travaux.

Par **beatles**, le **30/06/2025** à **20:29**

Bonjour,

[quote]
S’ils ont en majorité approuvé la proposition mise à l’ordre du jour, ce n’est pas au syndic qu’il faut s’en prendre mais aux copropriétaires qui ont pris la décision.

[/quote]
Ce ne sont pas des copropriétaires qui ont pris la décision mais l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires.

Premier alinéa de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]
Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

[/quote]
Il ne faut pas faire une lecture simpliste du premier alinéa de l'article 15 de la même loi :

[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.

[/quote]
Dans le cas du sujet cet alinéa s'appliquerait pour toutes constructions érigées, sur une partie commune, par un ou plusieurs copropriétaires sans autorisation d'AG.

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Minervoise11**, le **30/06/2025** à **21:06**

Merci pour l'intérêt portée à ma question: l'autorisation de construction aurait due être sollicitée car le constructeur a déposé notre clôture pour s'octroyer le droit d'échelle ..... la copropriété s'est 1percu de la construction extérieur et du dépôt d3 notre clôture qu'en raison des intrusions malveillantes d1ns notre lotissement.... deux personnes étaient informées ... deux coprietzires de notre lotissement dont l'un conseiller syndical.... en accord tacite avec syndic dans le dos d3 l'ensemble des copropriétaires..... les faits: ! Construction extérieure de garages à vendre dont des copropriétaires de notre lotissement ont acquis des garages: ils se sont autorisés à demander au constructeur de pratiquer des ouvertures sur le mur arrière du mur longeant à 50 cm la clôture du lotissement -déposée durant la construction dans l'ignorance totale du reste des copropriétaires- et ce afin d'avoir un accès direct par l'arrière dans leur garage de la propriété extérieur à partir de leur lot (non rattaché) dans notre lotissement .... aussi incroyable que cela paraisse mais bien vrai.....suite à quelques plaintes .... le syndic a fait voter la régularisation de ces ouvertures et, puisque cette construction n'avait pas respecté le recul des 3 m prévus par l'urbanisme....pour "arrondir les angles en faisant plaisir au constructeur - qui a vendu ses garages , et à ces copropriétaires dont l'un est notre conseil syndical!!!!! le syndic a fait voter le recul de la Cloture et son install1tion sur contre le mur de la construction extérieure ..(la construction est ainsi légalement 'en limite des copropriétés.) enliassant toutefois un manque de Cloture pour permettre un passage au niveau des portes!!! tout ceci se situant au fond de la copropriété..... nombre de copropriétaires (très âgés)) ne se sont aperçus de rien et simplement informés, n'ont pas jugé que cela "dérangeait" . La chose étant voté avec précision du syndic sur le PV " que l'AG est informée que cette action devait être adoptée à l'un1nimite, mais accepte qu'elle soit votée à l'art 25"!!!!! lOui nous sommes quelques uns à savoir que nous avions deux mois pour contester .....mais avocat en faisant une avance de frais.... et avoir les années d3vant nous pour attendre le résultat.... et lorsque l'on est copropriétaires âgés de plus de 80 ans..... et souffreteux.... les syndics de copropriété ont de beaux jours devant eux.... seule problème existant : : la Cloture endommagée avec des manques au niveau des portes, et son déplacement voté, en s'appropriant la bande de terrain qui était à la copropriété extérieure et "probablement "offerte à notre lotissement (rien n'est dit à ce sujet): je pose ma question: ce déplacement de clôture partie commune générale doit il etre acte dans le règlement état descriptif de copropriété .... peut on exiger du syndic a mise en harmonie de la clôture : je rappelle qu'à présent les copropriétaires de ces garages extérieurs à notre lotissement 1cced3nt directement dans leur garage en foulant allègrement la pelouse de notre lotissement pour y acceder : merci Cordialement

Par **Lingénu**, le **30/06/2025** à **22:21**

Votre message est difficile à lire.

Le constructeur du garage aurait dû demander l’autorisation de la copropriété pour toucher à la clôture et pour pratiquer des ouvertures donnant sur votre copropriété. Mais il n’avait aucune autorisation à demander à celle-ci pour construire le garage.

Si j’ai bien compris le garage n’aurait pas été construit en limite de copropriété mais en retrait

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de 50 cm et la clôture aurait, elle, été placée sur la limite. Bizarre. Je suis sceptique.

Le seul déplacement de la clôture n’est pas une modification du règlement de copropriété – état descriptif de division.

Mais si la volonté de la copropriété est de s’accaparer la bande de terrain large de 50 cm qui ne lui appartient pas, alors il s’agit d’une acquisition de parties communes qui requiert la double majorité de l’article 26 qu’il faut inscrire dans l’état descriptif de division et qui doit être publiée au fichier immobilier. Pour l’instant il y a une équivoque qu’il faudrait dissiper au moyen d’une résolution explicite prise par une future assemblée générale. Si votre copropriété procède ainsi et si la copropriété voisine ne revendique pas sa propriété sur cette bande de terrain dans les trente ans, l'empiétement sera définitivement acquis par prescription.

Comme il n’est pas licite de s’accaparer la propriété d’autrui, vous pouvez utilement contester dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal la décision de déplacer la clôture.

Vous ne pouvez exiger du syndic la mise en harmonie de la clôture. Ce doit être décidé par l’assemblée générale et exécuté aux frais de la copropriété.

Par **Pierrepauljean**, le **01/07/2025** à **08:48**

j'avais donc bien compris que cette bande de terrain appartenait au propriétaire de la parcelle attenante

Conbien de garages ont une porte d'accès qui s'ouvre sur la parcelle de votre copropriété?

Par **beatles**, le **01/07/2025** à **09:52**

Bonjour,

Effectivement ce n'est pas très clair.

[quote]pour "faciliter l'entretien du sol" entre la clôture partie commune générale de notre lotissement et une construction construite à 50 centimètres de cette cloture... l'autorisation de construction aurait due être sollicitée car le constructeur a déposé notre clôture pour s'octroyer le droit d'échelle ....[/quote]
J'en conclurais que la construction aurait été érigée en limite de propriété et que pour faciliter l'entretien le constructeur se serait autorisé a déplacer (clôture) sa limite de proprété en empiètant de 50 cm sur votre copropriété ; finalement votre syndic aurait fait replacer la clôure en limite de propriété initiale.

Pour les percement de la clôture (partie commune) c'est l'article 25b :

[quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

[/quote]
Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés