



## Décision votée en AG 2024

-----  
Par Bancotte

Bonjour,

Je suis copropriétaire d'un appartement situé dans une copropriété de 3 étages, la décision d'entretenir la haie du voisin, en taillant les lauriers qui cachent la vue des résidents du 1er étage a été mise à l'ordre du jour de l'AG de 2024 et cette décision a été acceptée et votée à la majorité et la mission du prestataire a été exécutée.

Les frais engendrés ont été imputés dans les charges communes pour une valeur de 28? par copropriétaire.

Notre AG 2025 se tiendra en Juin, le président du CS (très autoritaire et très directif), qui réside au 2ème étage et qui n'est pas trop impacté par la gêne occasionnée par cette haie, a voté pour en AG 2024 pour l'entretien 1 fois par an.

Or cette année il adresse un courrier à notre syndic en lui demandant de mettre à l'ordre du jour : "Vote sur la taille de la haie à reprogrammer pour l'AG 2025"

Son argument maintenant est : il n'en a rien à faire que la vue des résidents du 1er étage soit "bouchée" par la haie allant même jusqu'à dire que les résidents du 1er étage gênés doivent seuls assumer par eux-mêmes les frais de la taille !

Question :

? est-ce que les décisions votées à la majorité en AG ont une durée limitée ? Il n'est rien mentionné à ce sujet dans le procès verbale 2024 de notre syndic.

Je ne peux pas m'empêcher de voir dans son attitude une forme de ségrégation qu'il fait subir aux résidents gênés par cette haie.

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Bancotte

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer, vous ne dites pas à qui appartient cette haie.

Le propriétaire de la haie est le seul légitime à la tailler, et si la haie est mitoyenne, c'est à frais partagés.

D'autre part cette haie doit respecter le PLU ou au moins l'article 671 du code civil et ne pas dépasser 2m de hauteur.

Si la haie est chez le voisin, le syndic doit mettre en demeure le voisin de la tailler et certainement pas le faire à sa place. Le voisin pourrait porter plainte !

Sinon, admettons que la haie soit une partie commune appartenant exclusivement à la copropriété.

L'AG a voté son entretien annuel, et cette décision s'applique jusqu'à une décision contraire. Toutefois, le syndic doit veiller au bon entretien de la copropriété et au respect de la réglementation. Il peut donc missionner un jardinier sans avis de l'AG.

Concernant ce président du CS, il n'a ni plus ni moins de pouvoir qu'un autre copropriétaire. Il peut crier plus fort ou être autoritaire, mais ceci ne lui donne rien de plus.

Et il n'y a aucune ségrégation. Ce terme n'est pas approprié. Chaque copropriétaire a le droit d'exprimer une demande de résolution à soumettre au vote de l'AG.

Ensuite l'AG vote.

Mais attention à voter une résolution légale, sinon le syndicat (pas le syndic) sera objet de poursuites des ayants droits

...

-----  
Par isernon

bonjour,

c'est l'A.G. qui élit les membres du conseil syndical qui eux choisissent le président du C.S.

La résolution de 2021 prévoyait-elle que cette taille aurait lieu tous les ans ou uniquement en 2024.

que le président du C.S. soit très autoritaire et très directif n'oblige pas l'A.G. a voté comme le veut le PRésident du C.S.

à l'A.G. de 2025, élisez un président qui ne soit pas le président du C.S.

salutations

-----  
Par Bancotte

Bonjour yapasdequoi et Bonjour isernon,

Je vous remercie pour vos réponses.

Voici quelques précisions concernant cette haie :

Ma copropriété est récente, la façade de l'immeuble donne vue sur le Rhône.

En 2022 le promoteur, avait signé une convention entre sa société et la propriétaire de la maison qui se trouve en face de notre copropriété, concernant l'entretien de la haie de lauriers. Cette petite maison est occupée par une dame seule et âgée.

Après que les 2 parties se soient entendues le promoteur a fait élaguer la haie.

Ensuite une fois que tous les appartements ont été livrés, s'est tenue notre 1ère AG où le constructeur faisant office de syndic intérimaire s'est retiré au profit du nouveau syndic nommé par vote en AG.

C'est au cours de cette AG qu'a été mise au vote (avec majorité pour) une nouvelle convention entre le syndicat des copropriétaires et la propriétaire de la haie.

En fait, nouvelle convention maintenant est au nom de notre syndic et toujours au nom de la propriétaire de la haie.

Je précise que le résultat du vote pour avec majorité de l'entretien de cette haie s'est fait sans se limiter à l'année 2024, en tous cas le procès verbale de notre syndic ne le mentionne pas.

Cordialement.

Bancotte

-----  
Par yapasdequoi

La haie appartient à cette voisine. Et votre copropriété a une convention qui l'autorise à la tailler.

Vous devez vérifier quelle est la durée de cette convention et si une contrepartie financière est prévue avec cette voisine.

Une telle convention peut éventuellement être dénoncée (selon les clauses de cette convention : formalité, préavis, indemnisation, etc), mais en aucun cas ce n'est le président du CS qui décide, c'est l'AG qui doit voter.

Et je rejoins isernon pour nommer dès que possible un autre président du CS car celui-ci semble à la fois méconnaître les lois (code civil + PLU) et se moquer de l'intérêt collectif.... Ce qui forme 2 objections majeures à sa reconduction dans ce poste.

-----  
Par Bancotte

Je viens de relire la convention signée entre les parties pour l'entretien de cette haie et à par la date de la signature entre les 2 parties + témoins de cette convention aucune autre date ne figure sur le document ni clauses particulières.

D'autre part, oui il y a bien eu une compensation financière, (je connais le montant) du constructeur envers cette dame

pour donner l'autorisation de la taille mais également si besoin, l'accès à son jardin.

-----  
Par yapasdequoi

C'est la convention signée entre cette dame et le promoteur.

c'était pour tailler "une fois" ou "tous les ans" ?

Et quid de celle signée avec votre syndic actuel ?

Il serait judicieux de creuser un peu ce sujet, et au besoin de faire signer une nouvelle convention avec des clauses précises (durée/résiliation/etc).

Rappelons que cette dame est propriétaire de sa haie et doit la tenir à une hauteur respectant le code civil. La copropriété n'est pas forcément censée lui entretenir sa haie "à vie" non plus ...

-----  
Par Bancotte

Il n'y a aucune restriction dans un sens ou un autre sur cette convention, pas de durée de la prise en charge de la haie, pas de limitation sur le nombre d'interventions, elle l'a été 1 fois par an cependant jusque là.

La nouvelle convention est la même que l'initiale, même termes, seul change le nom de l'une des parties : Le Syndic des copropriétaires s'étant de fait substitué au nom du constructeur.

D'accord avec vous cette dame doit entretenir sa haie mais elle a accepté contre dédommagement conséquent que notre copropriété s'en charge et je ne pense pas que le constructeur l'ait forcée, contrainte, à signer !!!

Devant les témoins de cette dame dont les noms figurent d'ailleurs au bas du document.

Je reviens à ma question initiale : est-il possible de revenir sur une décision votée avec la majorité en AG et soumettre cette décision à nouveau au vote l'AG suivante ?

Merci de me renseigner sur ce point.

-----  
Par yapasdequoi

oui c'est possible. L'AG vote ce qu'elle décide, y compris une décision contraire à celle de l'année précédente.

Cette dame aurait tort de remettre en cause cette convention qui est à son unique avantage : la copropriété taille sa haie gratuitement et en plus elle a été dédommée !

Par contre, la copropriété pourrait dénoncer cette convention, en lui précisant que dorénavant c'est à cette voisine d'entretenir sa propre haie dans le respect du code civil (hauteur 2m max), ou bien qu'elle doit participer aux frais.