



## Engagement Copropriété Frais Judiciaires aux frais de la

-----  
Par Didipol

Bonjour la Communauté,

Je suis actuellement propriétaire au sein d'une copropriété horizontale.  
Il n'y a pas de syndic professionnel : c'est l'un des copropriétaires qui assure ce rôle.

La situation dans les grandes lignes :

- La copropriété est organisée autour d'une impasse ;
- Au début de cette impasse qui appartient à la copropriété se localise un portail qui n'appartient pas à la copro (personne hors copro) ; Cette dernière a décidé d'agrandir son portail ;
- La copropriété propose de d'engager des frais juridiques (expertise dans un premier temps puis recours etc...) pour empêcher cet agrandissement.
- Cet agrandissement de portail n'étant pas directement sur l'impasse : il n'y a pas d'impact direct à noter sur notre copro.....mais le "pourquoi fait-il agrandir le portail" peut générer quelques angoisses chez certains membres de la copro.

Ma question : Est-ce dans le pouvoir de la copro d'imposer ces poursuites au cours d'une AG ? Si la majorité vote oui serais-je dans l'obligation de participer à ces poursuites judiciaires ?

Ma compréhension est que le rôle de la copro est avant tout d'investir pour entretenir les biens communs ; ici il me semble que nous sommes dans un cas bien particulier qui ne devrait pas pouvoir être imposé au travers d'un vote au cours d'une AG....

Je vous remercie par avance pour votre éclairage sur le sujet.  
Très bonne journée !  
Cordialement,

Jean

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

A qui sert ce portail ? Je ne comprend pas la configuration.

A part des "angoisses", quel est le préjudice ? comment avez-vous eu connaissance du projet ? est-il autorisé par l'urbanisme ? N'est-ce pas simplement une rumeur ?

Une AG de copropriété peut voter ce qui est à l'ordre du jour, y compris des trucs inutiles, coûteux, illégaux, etc. Il appartient déjà au conseil syndical d'étudier le sujet et de faire des préconisations, après avoir consulté un avocat si nécessaire.

Ensuite c'est aux copropriétaires de voter la résolution, en toute liberté, mais s'ils votent pour une décision d'engager une procédure, après le délai article 42 de 2 mois, tous les copropriétaires devront participer aux frais selon leurs tantièmes, qu'ils soient d'accord ou pas.  
C'est la dure loi de la majorité en copropriété !

-----  
Par Didipol

Bonjour,

Tout d'abord je souhaitais vous remercier pour la rapidité de votre retour.

Je vais tenter de clarifier la configuration :

- la copropriété est constituée par une impasse. Les entrées des 4 lots constituant cette copro sont localisées à l'extrémité de cette impasse.
- Au départ de cette impasse est localisé un portail (non directement au milieu de l'impasse mais sur le côté) permettant l'accès à une propriété hors copro.
- L'accès à ce portail nécessite de "circuler sur une petite partie de l'impasse" (départ de l'impasse).
- Oui le permis d'agrandissement est affiché et donc accepté par l'urbanisme.
- La crainte des copropriétaires est que cet agrandissement de portail amène à d'avantage de circulation et donc détériore une partie du chemin, crée des problèmes de circulation.....

Vous mentionnez un conseil syndical ? Dans mon cas il s'agit de bénévolat.

Je trouve ça assez incroyable : je vais prendre un exemple absurde volontairement : si demain la majorité souhaite acheter un cheval pour se balader dans l'impasse je devrais payer un cheval ?

Question plus "administratif" : quels sont les documents obligatoires pour faire valoir un vote en copro ?

En vous remerciant pour votre aide.

Très cordialement,

Jean

-----  
Par yapasdequoi

quels sont les documents obligatoires pour faire valoir un vote en copro ?

question étonnante. Avez-vous connaissance de la loi 65-557 et du décret 67-223 qui répondent à vos questions.

Pour voter il faut (en résumé) :

- 1/ être copropriétaire ou détenir un pouvoir confié par un copropriétaire
  - 2/ une convocation à une AG
  - 3/ un ordre du jour composé de résolutions soumises au vote
  - 4/ une feuille de présence signée et un vote exprimé en séance
- ou
- 4 bis/ un bulletin de vote par correspondance
  - 5/ un décompte des voix selon les tantièmes
  - 6/ une majorité déterminée par la nature de la résolution
  - 7/ un PV de l'AG

Et une fois la décision votée par la majorité, elle s'impose à tous, hors contestation dans le délai de 2 mois.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

C'est peut-être bien une copropriété horizontale, mais ce ne serait pas la première fois qu'un ensemble immobilier soit ainsi désigné par un intervenant alors que ce n'est pas le cas.

Il est important pour les bénévoles d'être certain de la structure juridique gouvernant l'ensemble immobilier.

Pour nous aider à être certain de la situation juridique :

- Comment est divisé le sol en parcelles cadastrales ? Chaque maison possède-t-elle sa propre parcelle cadastrale, ainsi que l'impasse ?
- Quels sont les documents juridiques en votre possession suite à l'acquisition de votre maison ? Règlement de Copropriété, Cahier des Charges?
- Comment est désigné votre "lot" dans l'acte de vente où vous êtes acquéreur de votre maison ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

si demain la majorité souhaite acheter un cheval pour se balader dans l'impasse je devrais payer un cheval ?  
En cette hypothèse vous disposez d'un recours. Vous pouvez contester la décision prise au motif qu'elle sort de l'objet du syndicat. Mais c'est tout de même un peu compliqué. La représentation par avocat est obligatoire.

En l'espèce, les craintes sur les obligations d'entretien de la voie ne sont pas manifestement hors de l'objet du syndicat.

Il faudrait connaître le statut de l'impasse en question. Est-ce une voie publique ? Si c'est une voie privée qui en est propriétaire ?

-----  
Par yapasdequoi

La crainte des copropriétaires est que cet agrandissement de portail amène à d'avantage de circulation et donc détériore une partie du chemin, créé des problèmes de circulation.....

N'y a-t-il pas une servitude au profit de ce voisin? N'a-t-il pas un autre accès à sa propriété ?

et aussi (comme Nihilscio) à qui appartient ce chemin ?

-----  
Par Rambotte

D'où mon questionnement sur le plan cadastral.

On pourrait imaginer un début d'impasse domaine public (ou domaine privé de la commune), impasse prolongée lors de la création du lotissement / de la copropriété, mais prolongement privé.

-----  
Par yapasdequoi

Il faut quand même raison garder :

- un hypothétique agrandissement du portail
- une hypothétique augmentation du passage dû à ce voisin (mais pas à la nouvelle voiture du petit ami de la fille du lot 3 !?)
- des hypothétiques frais d'entretien (qu'on ne sait toujours pas qui doit les payer)

font-ils le poids face à:

- de vrais frais d'avocat, de constats d'huissiers, etc

-----  
Par Bonnaventure

Bonjour,

Parlez avec le voisin au sujet de son portail, et demandez-lui des détails sur son projet, en toute diplomatie, y compris en exprimant vos préoccupations. Si vous restez gentil et courtois, ce sera un début de discussion amiable si besoin était, avant d'engager une procédure. Conseil : RESTEZ DIPLOMATE ... ou bien envoyez quelqu'un d'autre.

Si vous êtes en copropriété (ce n'est toujours pas clair), le syndic bénévole ou professionnel peu importe, peut engager une action en référé aux fins de désigner un expert judiciaire, sans passer par une AG (qui elle, devra engager la procédure dite "au fond").

Donc il FAUT que le syndic bénévole collecte un accord au moins informel de la majorité des votants, même hors AG... Sinon, à quoi bon obtenir une expertise si elle n'a pas de suite ?).

Mais.... Encore faut-il qu'il y ait un dommage réel ! sinon, le juge refusera de désigner un expert.

Le coût de l'expert est variable, mais il a un coût... Le syndicat devra verser une provision rapidement après l'ordonnance du juge, avant l'intervention de l'expert.

Bonne semaine,

Bonnaventure.