



Nuisance suite à revente d'un bien à une agence

Par Visiteur

Bonsoir,

Je suis gérant d'une SCI au sein d'une copropriété qui comprend un immeuble (avec deux propriétaires, ma SCI et une autre SCI..je possède les 3/4 de ce bâtiment) et deux maisons derrière (deux autres propriétaires).En juillet,la propriétaire du local en bas à vendu son pas de porte à une agence de location de voitures.Personne n'a été prévenu par lettre au sein de la copropriété.Ils ont installé tous les panneaux,sur la façade et vont commencer par mettre 9 camions dans la rue,pour finir à..36 camions.Il n'y a aucun parking devant (ils ne possèdent que deux places).Plus personne ne pourra stationner, les riverains aussi.La mairie de conflans ne veut pas de ce loueur de voiture,car avec ce nombre de camions, la vie dans la rue va être infernale..et la sécurité sera un problème avec la boulangerie juste sur l'autre trottoir..déjà qu'il est difficile de mettre deux voitures de plus.De mon côté j'ai deux leviers:

-leur faire enlever le panneau,et dans ce cas ils partiront.Il est marqué sur le règlement de copropriété : "toute installation d'enseigne,réclame,panneau ou affiche quelconque sur la façade des maisons est strictement interdite".

-utiliser cette clause du règlement de copropriété, mais que cela m'apporterait-il et comment procéder:"lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti,le copropriétaire devra,dans les quinze jours précédant l'entrée en jouissance du locataire,en aviser le syndic par lettre recommandée".Personne n'a jamais reçu cette lettre,et ils ont pris le bail en juillet visiblement.

Les copropriétaires peuvent-ils s'opposer à cette installation si ils reçoivent cette lettre?

La mairie essaye de tout faire pour qu'ils ne puissent pas se garer dans la rue,il n'y a aucun parking autour, c'est complètement hallucinant comme projet.La mairie est très claire:il est impossible qu'ils se garent là.Celle-ci a vu passer le bail, mais ils l'ont fait passer comme "bail de bureau commercial" et voyant la bourde l'ont modifié hier en "location de véhicules".La mairie dans ce quartier ne peut pas préempter. Les riverains sont furieux,comment puis-je faire en tant que "copropriétaire" pour bloquer cela?

Si vous avez une petite idée pour une action de la mairie je suis preneur car celle-ci veut TOUT faire pour empêcher cette installation "sauvage".

Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour.

La violation du règlement de copropriété est manifeste dans votre cas.

En effet, l'article 8 de la loi de 1965 : "Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation."

Et l'article 9 de cette même loi : "Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble".

Aussi, le locataire ne peut pas faire le non respect du règlement de copropriété.

Je pense qu'une action exercée directement contre le locataire aura un effet dissuasif. Charge en lui de se retourner contre le propriétaire qui lui a consenti le bail si ce dernier lui a permis de conclure un tel bail alors que le règlement de copropriété l'interdit.

En revanche, s'agissant de la mairie, je ne vois pas vraiment comment elle pourrait agir pour l'instant, surtout s'agissant d'un problème d'ordre privé. Peut être peut elle intervenir en référé devant le tribunal administratif si elle démontre que

l'installation de cette entreprise va porter un trouble manifestement illicite au domaine public. Mais cela risque d'être très délicat.

Bien cordialement.

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Imaginons que j'agisse sans règlement de copropriété.

La propriétaire louait avant à une agence immobilière. Maintenant, elle loue à une société de location de voitures. Le bail ne doit pas être le même en toute logique.

Normalement la propriétaire doit avertir les copropriétaires du bail par lettre recommandée. Cela n'a pas été fait, le bail devient donc caduque? Existe-t-il un texte pour cela?

Si le bail est caduque, elle va devoir en faire un autre, et dans ce cas, les autres copropriétaires peuvent-ils refuser ce nouveau bail (l'activité ne sera pas la même, passant d'une agence immobilière à un loueur de voitures)? Si ceux-ci peuvent refuser ce nouveau bail, connaissez-vous l'article de loi qui le permet?

Merci infiniment pour votre aide.

Par Visiteur

Bonjour.

La consultation du syndic pour l'établissement d'un bail commercial n'est pas prescrite à peine de nullité.

Cela signifie que le bail n'est pas nul mais qu'il est inopposable et que vous pouvez le contester de la manière décrite dans le post précédent.

Je ne vois aucune autre solution.

Bien cordialement.

Je reste à votre disposition.