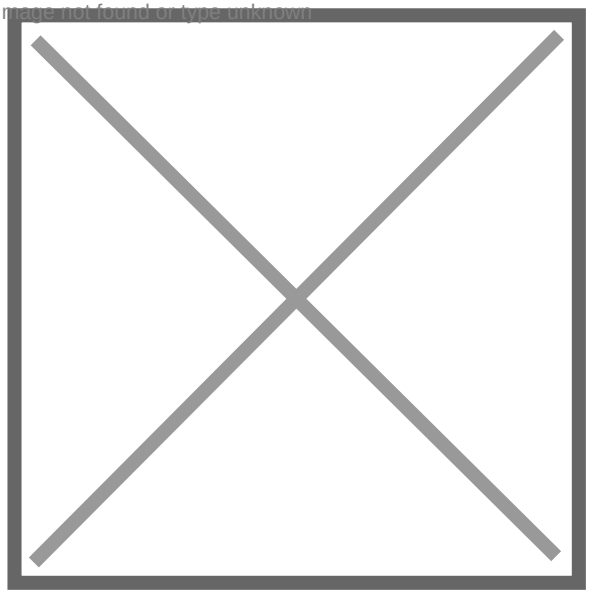
Image not found or type unknown



Ambiguïté de termes dans un règlement de copropriété

Par **clall**, le **20/10/2020** à **07:27**

Bonjour,

Dans le règlement de copropriété (RC) d'une petite copropriété, à la rubrique "destination de l'immeuble", il est précisé :

"L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation. Toutefois les locaux situés au RDC formant les lots n° XX, pourront être utilisés à usage commercial ou a l'exercice d'une profession libérale, sous les réserves énoncées ci-dessous."

Réserves : ces locaux ne pourront être affectés à un usage de commerce de bouche et d'alimentation et de type restauration (qu'elle soit sur place ou à emporter).

Question : suivant les termes forts ci dessus: "**exclusivement** à usage d'habitation". Les locaux du RDC n'étant pas habités, peut-on parler de **tolérance** pour leur utilisation ?

En effet, les occupants des locaux du RDC (galerie de peinture, et cabinet de kiné), utilisent le hall d'entrée de l'immeuble (partie commune) de façon abusive.

Pour l'un: utilisation du hall comme extension de son magasin (sur un banc de longueur 2 m, différents articles à vendre).

Pour l'autre; porte d'entrée ouverte sur le hall pour la ventilation de son cabinet (même en pleine période de Covid).

Il ne faut pas compter sur le syndic pour mettre un peu d'ordre, car il ne réagit et ne répond

même pas aux réclamations du Président du conseil syndical.

Face aux abus d'utilisation des parties communes, je compte adresser un courrier à ces utilisateurs du RDC. Puis-je y utiliser le terme de **"tolérance"** concernant leur locaux non habitables, compte tenu de l'expression **" exclusivement à l'usage d'habitation"** du RC.

Merci et cordialement.

Par **Tisuisse**, le **20/10/2020** à **07:49**

Bonjour,

2 procédures à faire :

1 - changer de syndic donc trouver un nouveau syndic et ne pas renouverler le syndic actuel à la prochaine assemblée générale, ne pas voter le quitus de la gestion du syndic actuel,

2 - voter des résolutions, à la prochaine assemblée générale, pour autoriser le nouveau syndic à intervenir et entamer toute procédure pour libérer ce hall, le hall d'entrée étant partie commune ne doit pas servir d'extension aux professionnels installés au réz de chaussée.

Par **nihilscio**, le **20/10/2020** à **10:03**

Bonjour,

La tolérance est l'autorisation, tacite ou expresse, donnée en contravention avec les règles.

En l'espèce il n'y a pas de tolérance mais simplement l'exercice du droit d'exercer une activité autorisée.

Sur le fait qu'il y ait abus de la part du commerçant et du kinésithérapeute, les avis peuvent diverger.

Par **clall**, le **20/10/2020** à **14:01**

Bonjour,

Hélas TISUISSE, j'ai plusieurs fois proposé un autre syndic en AG, mais les autres copros ont toujours voté le maintien de l'actuel. Ce même syndic depuis 2006 leur laisse faire ce qui leur plait, et de ce fait, son mandat est systématiquement renouvelé..

L'inconvénient de certaines petites résidences de 4 copropriétaires: les deux du RDC (entente entre commerçants), puis la gérante du 1er appart (qui est la mère de la galeriste), puis moi. Il

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

ya donc toujours trois contre un.

Ce syndic ne respecte pas le RC, mais je suis seul à en être dérangé. Evidemment, je finirai par déguerpir (ce que souhaite tous les autres copropios), mais pour l'instant je profite encore de mon appart qui est heureusement une résidence secondaire.

NIHILSCIO, le RC rappelle que "nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoique ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel...les cours, passages, vestibules, couloirs, devront être laissés libre en tout temps..."

Donc l'utilisation du hall par ce galeriste est manifestement contraire à ce qui permis par le RC

Par **amajuris**, le **20/10/2020** à **17:24**

bonjour,

vous faîtes un courrier recommandé avec A.R. à votre syndic (copie à votre CS) pour exiger qu'il applique votre règlement de copropriété qui inerdit un usage privatif des parties communes

certains RC prévoient qu'après mise en demeure resté sans effet après 48 heures, le syndic faire enlever ces objets au frais du contrevenant.

salutations

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés