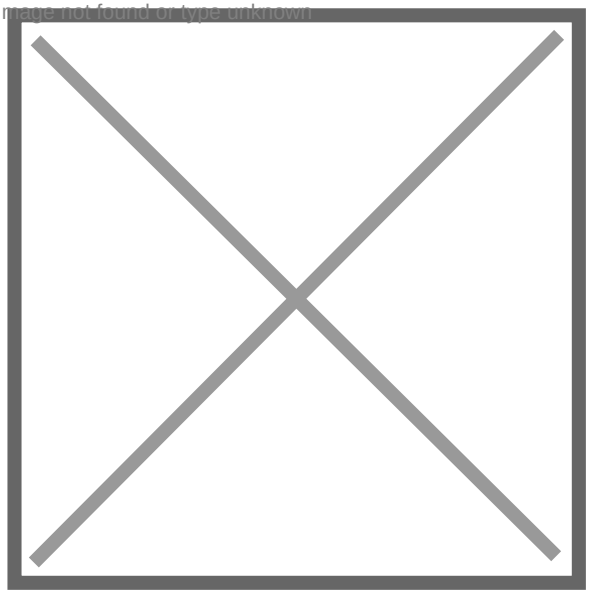
Image not found or type unknown



Négociation sur le pv d'ag de copro

Par **barefooter**, le **02/06/2010** à **18:27**

Bonjour,
je suis syndic bénévole de ma copro
Lors de notre dernière AG, un des copropriétaires a demandé la régularisation de ses travaux d'agrandissement (sur une partie du terrain dont il a jouissance) a posteriori (aucune demande préalable n'avait été faite). Nous sommes à l'unanimité (sauf lui bien sûr) contre cette régularisation (pour multiples raisons) sauf s'il accepte de dédommager la copropriété d'un certain montant. Ma question est donc: pouvons nous faire apparaitre les termes de cette négociation dans le PV de l'AG ? ou risque t'il de nous poursuivre pour je ne sais quelle faute ?
Merci infiniment de votre aide
Guillaume Clément
clementillaume@gmail.com
0609650064

Par **Untel**, le **02/06/2010** à **23:47**

Bonjour,

1. Trop de copropriétaire s'attribut le droit de faire des travaux pour ensuite "demander" leur régularisation.
2. D'après votre descriptif (incomplet) on déduit que votre copropriétaire a agrandit son logement sur son terrain.

Dans ce cas vous pouvez difficilement demander un dédommagement, à moins qu'il y ait

nuisance pour les copropriétaires ou privation pour les parties communes...?

Selon moi (et suivant le cas), le syndicat des copropriétaires est surtout en droit de demander une nouvelle répartition des tantièmes, avec modification du règlement de copropriété (qui définie les tantièmes) aux frais du copropriétaire en question, [s]et devant notaire[/s]. Ca lui fera mal au portefeuille et il n'aura rien à y redire.
N'hésitez pas non plus à mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG le sujet en adressant, pendant l'AG, un "blame" pour l'attitude du copropriétaire. Ca n'avance à rien mais si il recommence il y aura une trace dans le compte rendu qui vous servira peut-être pour une éventuelle procédure (abus répétitif).

Sinon vous pouvez aussi faire une procédure pour faire détruire l'agrandissement concerné (pour l'exemple) mais ce serait une procédure longue, couteuse et au résultat incertain.

C'est triste à dire mais le culot de certains copropriétaires met trop facilement les autres devant le fait accomplit.

Cordialement.

Par **francishop**, le **03/06/2010** à **19:52**

Bonjour,

Ces travaux ont certainement "oubliés" de bénéficier d'une demande administrative

Il est indiqué : "sur une partie du terrain dont il a jouissance"
De ce fait il est probablement entamé le droit à construire de chacun des copropriétaires.
En effet, une unité foncière a un droit de construire d'une certaine quantité en regard de sa surface. Si un copropriétaire s'arroge 90% les autres se retrouvent avec 10%.
Ceci peut faire l'objet d'une demande de dédommagement.

En cas de copropiété avec lot privatif attaché à ce terrain il faudrait ne pas avoir dépassé le cos résiduel dévolu à chaque copropriétaire. + Règlement de copropriété ou accord permettant de ne pas recueillir l'approbation des autres copropriétaires.

Ce qui ne serait pas le cas uniquement en cas de terrain appartenant en pleine propriété à ce copropriétaire.

Cordialement.

Par **barefooter**, le **03/06/2010** à **21:29**

Untel et francishop => Merci beaucoup pour vos réponses. C'est vraiment très gentil d'avoir pris le temps de m'écrire.
J'ai bien pris note de vos remarques

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

En revanche, ça ne me dit pas si je peux le mettre dans le PV de l'AG sans risquer de me faire poursuivre pour "abus de droit" par exemple ... ou tentative d'extorsion de fonds ... je ne sais pas. Je ne connais pas grand chose en droit !
Merci encore

Par **Untel**, le **03/06/2010** à **22:35**

Bonjour,

La réponse de Francishop est très pertinente, j'avoue ne pas avoir vu les choses sous cet angle.

Dans ce cas, et pour répondre à votre dernière question, si le syndicat des copropiétaires veut obtenir un dédommagement il ne peut en aucun cas en définir les modalités.
Vous devez pour cela faire une procédure judiciaire.

Auprès de qui (?):
Les juges de proximité se chargent des dossiers en dessous de 4000€
Jusqu'à 10000€ c'est de tribunal d'instance qui est concerné.
Au delà de 10000€ c'est le tribunal de grande instance qui doit être saisi, avec le recours à un avocat.

Pour vous "couvrir" vous devez donc faire voter à l'AG une résolution portant sur une procédure de dédommagement auprès du tribunal concerné contre le copropriétaire qui à fait les travaux sans autorisation.

Vous trouverez quelques renseignements à ce lien:
http://www.justice.gouv.fr/index.php?rubrique=10031&ssrubrique=10033

Cordialement.

Par **barefooter**, le **03/06/2010** à **23:04**

Merci infiniment pour cette réponse aussi précise !!!!
Excellente soirée
Guillaume

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés