



## Règlement de copropriété lotissement

Par **MUSICALL**, le **15/09/2016** à **11:06**

Bonjour

J'ai acheté un pavillon dans un lotissement de 1995 régi par un règlement de copropriété que j'ai lu et signé à l'achat. Il se trouve que la rue devant chez moi n'est pas dans la copropriété mais dans la voirie, ce qui ne m'a pas été notifié à l'achat; la rue est dans un état désastreux (pas de trottoir, raccords nombreux et la société d'entretien des espaces verts requise par la copro ne s'en occupe pas et s'arrête à la limite). Du coup je paye 200e/an comme tout le monde (21 lots) alors que cette rue n'est pas concernée. Le président nous promet de voir avec la mairie depuis des lutres mais comme il n'est pas concerné par cette rue il s'en fiche royalement !! ce même président ferme les yeux sur beaucoup de points du règlement comme celui-ci : "les habitations du lotissement sont exclusivement réservées à l'usage de résidences principales et secondaires", or il y un propriétaire en face de chez moi qui fait du locatif saisonnier au vu et au su de tout le monde. De même les espaces verts qui doivent pourtant être respectés et bien entretenus dans le règlement sont pris d'assaut par les enfants de la copro qui jouent au foot, labourent le terrain, montent aux arbres...

par contre les président sait me dire que je dois tailler ma haie quand il en a envie ou de me débrouiller quand un arbre est tombé sur ma cloture à cause d'une tempête (côté rue appartenant à la copro)

Je me demande en résumé s'il est possible de contester la copro avec ces motifs, de payer une cotisation minorée au regard de cette rue "publique", ou de demander la dissolution de la copropriété (je ne suis pas le seul à en avoir marre et à avoir l'impression de payer pour rien)

Merci d'avance et meilleures salutations

LLG

Par **morobar**, le **15/09/2016** à **11:28**

Bonjour,

[citation] Il se trouve que la rue devant chez moi n'est pas dans la copropriété mais dans la voirie, [/citation]

Phrase sans signification.

Que voulez-vous dire ?

Cette rue (c'est cela la voirie) appartient à la voirie du lotissement ou au domaine privé communal ?

[citation]alors que cette rue n'est pas concernée.[/citation]

Toujours incompréhensible.

Soit vous êtes dans le lotissement, et adhérez donc obligatoirement à l'ASL, soit vous n'y êtes pas.

[citation]quand un arbre est tombé sur ma clôture à cause d'une tempête [/citation]

C'est à l'ASL ou son assureur (si l'ASL est assurée pour les communs ce qui est plus prudent) de supporter ces frais.

[citation]ou de demander la dissolution de la copropriété [/citation]

Impossible tant qu'il reste des communs, et c'est le cas:

\* voirie et réseaux divers (VRD)

\* espaces verts.

Il faut donc purger ces communs afin que l'objet de l'ASL disparaisse.

C'est souvent en cédant gracieusement ces éléments à la commune.

[citation]par contre les président sait me dire [/citation]

Il n'est pas élu à vie.

Mais pour avoir été président d'ASL après 2 heures à se regarder dans le blanc des yeux lors d'un AG, les volontaires ne se bousculent jamais mais critiquent beaucoup.

C'est une fonction bénévole qui n'entraîne que des ennuis pour celui qu'i s'en occupe sérieusement, le fait se fâcher avec tout le monde...

Par **MUSICALL**, le **15/09/2016** à **12:28**

"phrase sans signification", un peu d'humilité Monsieur tout le monde n'est pas juriste !

ce que je veux dire c'est que la rue devant chez moi est à la commune et que par conséquent rien n'est fait au niveau de la copro avec pourtant la même cotisation annuelle que ceux qui sont dans la voirie du lotst

Par ailleurs être président ne vous autorise pas à être désagréable avec tout le monde, aussi ingrate soit la tâche

Par **morobar**, le **15/09/2016** à **17:25**

[citation]un peu d'humilité Monsieur tout le monde n'est pas juriste [/citation]

Ce n'est pas du droit mais du vocabulaire français.

[citation]par conséquent rien n'est fait au niveau de la copro [/citation]

Pourquoi voulez-vous que l'ASL (et non la copropriété qui n'existe pas) finance des équipements communaux et entretienne la voirie communale ?

A moins que votre lotissement ne soit pas un lotissement mais une copropriété horizontale, auquel cas vous n'êtes pas propriétaire de votre terrain, mais d'un droit de jouissance exclusif. Il vous appartient d'exprimer exactement la situation si vous voulez des réponses concrètes. [citation]être président ne vous autorise pas à être désagréable avec tout le monde, aussi ingrate soit la tâche[/citation]

C'est pourtant simple à comprendre, intervenir auprès de chaque résident parqu'une incivilité, une négligence pourrit la vie de tout le monde a pour finalité d'être désagréable avec tout le monde.

Tout le monde aime la police quand elle s'occupe des autres, mais pas quand elle vous accroche.

Quand ledit président vient vous voir pour que vous entreteniez votre haie, il est désagréable, mais en réalité il ne devrait pas avoir à vous rappeler vos devoirs élémentaires.

Rien ne vous empêche de prendre sa place aux prochaines élections.

Par **MUSICALL**, le **16/09/2016** à **09:45**

vous trouvez normal de payer une cotisation identique aux 20 maisons de l'asl alors que la rue devant chez moi n'est pas privée ? que je sache je paye aussi mes taxes locales je pense qu'une cotisation minorée serait plus juste

Et puis stoppez votre condescendance, il n'y a que les imbéciles qui n'ont plus rien à apprendre

Par **morobar**, le **16/09/2016** à **12:06**

Je vous ai déjà répondu quant à votre façon de penser.

Présentez-vous et vous ferez ce que vous voudrez.

Franchement je ne vois aucune raison pour vous allouer une contribution minorée au prétexte que la commune entretient mal la rue qui passe devant chez vous.

La cotisation de l'ASL est destinée à couvrir les frais de l'ASL selon son budget. Compte tenu du montant que vous indiquez, la voirie n'entraîne pas de dépenses pour l'heure, 200 euro c'est bon pour quelques espaces verts, l'éclairage public, l'entretien du réseau d'égout, avec peut-être une pompe de relevage...

Selon vos propos vous êtes donc un peu moins imbécile maintenant.

Par **MUSICALL**, le **16/09/2016** à **12:08**

un peu plus savant aurait été plus élégant mais ça vous ressemble

Par **Lag0**, le **16/09/2016** à **13:12**

Bonjour,

Il serait bon de savoir si vous êtes dans une copropriété comme vous le dites ou un

lotissement avec ASL comme le dit morobar.

Si c'est une copropriété, vous avez des moyens de recours pour faire baisser vos charges puisque les dites charges, en copropriété, doivent être calculées en fonction de l'utilité pour chaque lot.

Si c'est un lotissement, c'est différent...

Par **talcoat**, le **17/09/2016** à **15:44**

Bonjour,

La description faite par @musicall laissent supposer une copropriété horizontale, mais le statut juridique est sans effet avec le fait que le lot soit riverain d'une voie publique.

La solution n'est nullement dans la modulation des charges mais dans une réclamation auprès de la commune pour sa remise en état et si le syndic ne veut pas s'en charger, vous pouvez exercer le recours directement.

Cordialement

Par **Lag0**, le **17/09/2016** à **15:59**

[citation]mais le statut juridique est sans effet avec le fait que le lot soit riverain d'une voie publique. [/citation]

Au contraire, en copropriété, il y a de nombreuses jurisprudences dites "de l'escalier" qui confirment ce que je disais plus haut.

La loi de 65 prévoit qu'un lot ne doit participer aux charges communes qu'en fonction de l'utilité fournie à ce lot. Il a ainsi été jugé qu'un appartement en rez de chaussé n'a pas à payer les charges d'escalier puisque le dit escalier n'a aucune utilité pour cet appartement (du moins s'il n'y a ni cave, ni parking en sous-sol.

On peut donc faire une analogie avec une copropriété horizontale et les voies internes à cette copropriété. Si une maison n'a aucun accès aux voies internes et n'est desservie que par une voie externe à la copropriété, ce lot ne devrait pas être assujéti aux charges de voirie interne. Les voiries internes étant similaires à l'escalier cité plus haut.

Par **talcoat**, le **17/09/2016** à **19:04**

C'est bien pourquoi le statut ne change rien...que l'on soit en lotissement ou en copropriété la voie reste publique et extérieure au programme.

Quant aux critères déterminant les charges ce n'est pas si simple, tout dépend de leur nature, en particulier lorsqu'il s'agit de charges relatives à la conservation, à l'entretien et l'administration des parties communes.

Un changement de répartition n'étant pas sans problèmes, voir un contentieux judiciaire.