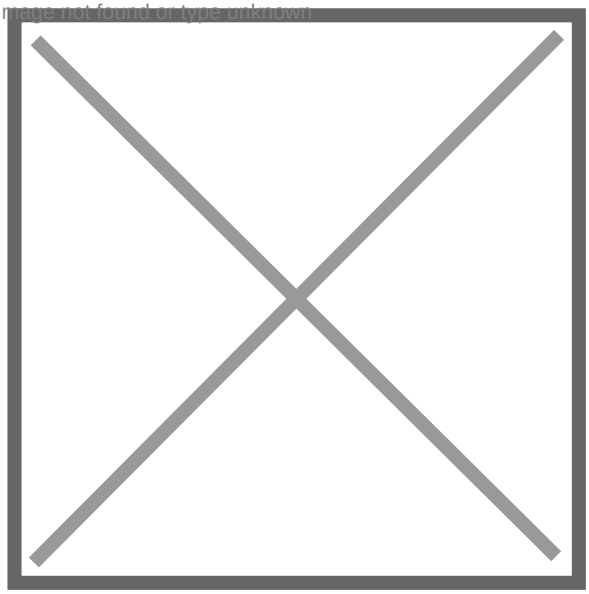
Image not found or type unknown



Omission sur l'arrêté de non opposition

Par **clall**, le **27/01/2016** à **09:00**

Bonjour,
avant la dernière convocation en assemblée générale, dans une résolution, je demande l'accord de la copropriété pour des travaux sur mon lot privatif modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble.J'ai pour cela obtenu un arrêté de non opposition du service de l'urbanisme à la déclaration préalable. Malheureusement après envoi de la convocation, je m'aperçois d'un détail: l'urbanisme a oublié de mentionner dans l'arrêté: 3 velux sur une façade. Je crains que les copropriétaires interprètent cela comme une réserve à certaines ouvertures prévues par l'architecte. Le syndic ne pouvant pas s'en charger, j'ai envoyé au 3 autres copropriétaires, en recommandé avec accusé de réception, l'arrêté corrigé, annulant le précédent. Ma résolution ayant été refusée en assemblée générale, j'ai chargé mon avocat de saisir le tribunal de GI dans le délai de 2 mois, ce qui a été fait. Réponse de "mes adversaires": je n'avais pas transmis avant la convocation l'ensemble des documents à l'appui de mon projet de résolution. "Mes adversaires" demande que je sois condamné à payer 3000 € (art700) et aux entiers dépens de l'instance.
Je n'ai pas encore revu mon avocat, aussi je demande votre avis sur ce que je risque ? est-il préférable que je laisse tomber quitte à reformuler une nouvelle demande lors de la prochaine assemblée générale ?
merci par avance
cordialement

Par **talcoat**, le **27/01/2016** à **10:38**

Bonjour,
Il faudrait savoir si les copropriétaires sont réellement opposés au projet et si le défaut de

formalisme ne constitue qu'un prétexte au refus.
Cordialement

Par **clall**, le **27/01/2016** à **10:52**

Bonjour,

le projet est un droit que j'ai prévu dans les actes notariés que tous ont signés en même temps. Mais ils s'y opposent depuis des années (8 demandes en assemblée générale). Pour la 1ère fois j'obtiens un accord administratif (déclaration préalable), car avant il fallait l'accord du syndicat. Il a fallu une erreur du secrétariat de l'urbanisme pour qu'ils en profitent. C'est bien sûr un prétexte au refus.
Pour infos: mes recommandés ont été reçus les 18 mai pour 2 coproprios et 21 mai pour le dernier. L'assemblée générale a eu lieu le 2 juin. Ils ont eu largement le temps pour en prendre connaissance. Que peuvent décider les juges ???

Par **talcoat**, le **28/01/2016** à **17:55**

Bonjour,
Sur l'aspect de l'AG, le syndicat pourrait avoir gain de cause car les documents (même remis pour l'assemblée) n'étaient pas joints à la convocation.

Par contre, dans la mesure où tous les copropriétaires ont signés une convention autorisant les travaux cela a pour conséquence de rendre abusif un vote défavorable en assemblée générale, de celui qui avait donné son accord.

Par **clall**, le **29/01/2016** à **10:42**

Bonjour,

je suis d'accord avec vous, mais si le juge applique le fait qu'un document a été remis au syndicat après la convocation (et ce retard- j'ai rattrapé une erreur de l'administration- ne pouvait en aucune manière gêner le syndicat)je risque être débouté de ma demande et condamné aux frais (art 700 + dépens de l'instance). Un comble !!!, mais est ce probable ?

Par **talcoat**, le **29/01/2016** à **18:44**

Bonjour,
Le fait de ne pas respecter le formalisme lors de la convocation rend inopérant le recours contre la résolution.
Vous avez peut être raison sur le fond, mais la procédure est mal engagée et vous en subirez sans doute les conséquences financières...changez de conseil!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **clall**, le **29/01/2016** à **19:08**

Bonsoir,

Merci pour votre conseil. Je vois avec mon avocat l'arrêt de la poursuite de la procédure (limiter les dépenses) et ordonner une nouvelle assemblée générale (j'ai plus de 25% des voix) cette fois sans défaut de procédure !

Merci pour votre aide

cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés