



Autorisations et Obligations en copro

Par **JPP13**, le **11/08/2023 à 15:00**

Bonjour,

Dans une copropriété deux locaux commerciaux contigus ont le même locataire, mais deux bailleurs différents.

Je suis propriétaire d'un de ces lots.

À l'AG de 2012 j'ai demandé l'établissement d'une convention d'utilisation précaire d'une zone des parties communes (une jardinière) en vue d'étalage des produits à la vente.

Cette autorisation a été accordée, et pendant plus de 10 ans notre locataire commun a bénéficié de cette autorisation.

À l'AG de 2023 le copropriétaire mitoyen, suite à un litige avec notre locataire commun, a demandé et obtenu la suppression de cette autorisation.

Sous prétexte qu'il n'avait pas lui-même demandé l'autorisation d'utilisation précaire des parties communes, il prétend ne pas être contraint par les conséquences de cette suppression d'autorisation, et notamment les frais de remise en état de la jardinière.

Le syndic le soutient et prétends :
"Monsieur xxx n'a jamais demandé à la copropriété l'autorisation d'occuper la jardinière par son locataire.
Sauf erreur de ma part, je ne trouve aucune trace d'une demande de sa part concernant ce type d'occupation.
Pourquoi devrai-je lui demander de remettre en état antérieure cette jardinière ? sur quelle base ?
Le fait que vous ayez eu un locataire commun ne semble pas suffisant."

Je prétends, de mon côté, que les frais doivent être partagés.

Qui a raison ?

Sur quels textes juridiques s'appuyer pour déterminer qui doit supporter les frais de remise en état ?

Merci de vos réponses

Par **Kely60**, le **12/08/2023 à 14:30**

Bonjour.

Il semble que vous et le copropriétaire mitoyen ayez des points de vue différents sur la question de la responsabilité des frais de remise en état de la jardinière après la suppression de l'autorisation d'utilisation précaire des parties communes. La situation est complexe. Il y a trop de choses à considérer :

- Convention d'utilisation précaire : Si une

convention d'utilisation précaire a été établie en 2012 pour permettre l'étalage des produits à la vente dans la jardinière, cette convention peut être un élément clé pour déterminer les obligations des parties.

- Changement dans l'autorisation : Le fait que l'autorisation d'utilisation précaire ait été accordée pendant plus de 10 ans et qu'elle ait été supprimée lors de l'AG de 2023 est un facteur important à prendre en compte. Les décisions prises en assemblée générale peuvent avoir des implications sur les droits et obligations des copropriétaires.

- Responsabilité des frais : La question de savoir qui doit supporter les frais de remise en état de la jardinière dépendra en grande partie des dispositions de la convention d'utilisation précaire, des règles de la copropriété et des lois en vigueur dans votre juridiction. Il peut être judicieux de consulter les documents officiels de la copropriété, tels que le règlement de copropriété, ainsi que les lois et réglementations locales en matière de copropriété.

- Partage des frais : Si la convention d'utilisation précaire ne spécifie pas clairement la répartition des frais en cas de suppression de l'autorisation, il peut être raisonnable de considérer que les frais soient partagés entre les copropriétaires concernés. Cela dépendra néanmoins des circonstances spécifiques et des règles en vigueur dans votre région.

- Conseil juridique : Étant donné la complexité de la situation et les divergences d'interprétation, il serait recommandé de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier ou en droit de la copropriété. Un professionnel pourra analyser les documents, les décisions d'assemblée générale et les lois locales pour vous fournir une réponse plus précise en fonction de votre situation.

En gros, il est important de consulter les documents officiels de la copropriété, les règles locales en matière de copropriété et éventuellement de solliciter un avis juridique pour résoudre cette question de manière appropriée et conforme à la législation en vigueur dans votre juridiction.

Cordialement.

Par **JPP13**, le **13/08/2023 à 11:58**

Merci, mais cette réponse semble venir d'un robot d'IA