



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 apparaître 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'attribue le droit de faire des travaux pour ensuite "demander" leur régularisation.
2. D'après votre descriptif (incomplet) on déduit que votre copropriétaire a agrandi 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 définit 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.rnrnC'est triste à dire mais le culot de certains copropriétaires met trop facilement les autres devant le fait accompli.rnrnCordialement.

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

Bonjour,rnrnCes travaux ont certainement "oubliés" de bénéficier d'une demande administrativernrnIl est indiqué : "sur une partie du terrain dont il a jouissance"rnDe ce fait il est probablement entamé le droit à construire de chacun des copropriétaires.rnEn 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%.rnCeci peut faire l'objet d'une demande de dédommagement.rnrnEn cas de copropriété 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.rnrnCe qui ne serait pas le cas uniquement en cas de terrain appartenant en pleine propriété à ce copropriétaire.rnrnCordialement.

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.rnJ'ai bien pris note de vos remarquesrnEn 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 !rnMerci encore

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

Bonjour,rnrnLa réponse de Francishop est très pertinente, j'avoue ne pas avoir vu les choses sous cet angle.rnrnDans ce cas, et pour répondre à votre dernière question, si le syndicat des copropriétaires veut obtenir un dédommagement il ne peut en aucun cas en définir les modalités.rnVous devez pour cela faire une procédure judiciaire.rnrnAprès de qui (?):rnLes juges de proximité se chargent des dossiers en dessous de 4000€rnJusqu'à 10000€ c'est de tribunal d'instance qui est concerné.rnAu delà de 10000€ c'est le tribunal de grande instance qui doit être saisi, avec le recours à un avocat.rnrnPour 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 a fait les travaux sans autorisation.rnrnVous trouverez quelques renseignements à ce lien:rn<http://www.justice.gouv.fr/index.php?rubrique=10031&ssrubrique=10033>rnrnCordialement.

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

Merci infiniment pour cette réponse aussi précise !!!!rnExcellente soiréernGuillaume