



Copropriété et son règlement

Par **morobar**, le **10/08/2019** à **19:35**

Bjr,
Comme déclaré dans un premier message, j'ai assisté à une AG de copropriété.
ET là encore je fus surpris par une question en AG.
Il s'agit d'une résidence en bord de mer, et les studios du rez de chaussée bénéficient d'un jardinet privatif en terrasse de quelques m2.
Ces jardinets sont délimités par des muret de 50 cm de haut, qu'il faut enjamber si on passe par les extérieurs.
voici ce dont dispose le RC
==
Aucune modification ne pourra être apportée aux murets délimitant les jardinets, tant en ce qui concerne leur aspect que leur nature.
==
Hors certains copropriétaires ont sollicité positivement l'accord de l'AG pour découper un morceau de muret en le remplaçant par une barrière de sorte qu'il ne sera plus besoin d'enjamber le muret en passant directement par les abords.
Il m'a semblé pour le moins curieux de poser une question contraire au RC sans faire réagir, à ma demande, le syndic.
==
Dans le même ordre d'idée, le ravalement a été refusé, mais l'assemblée a donné son accord pour anticiper les travaux en votant une provision financière à percevoir chaque année pour un montant approximatif de 25% du devis présenté et refoulé en question préalable.
SI vous avez des avis à me faire partager, merci de participer.

Par **nihilscio**, le **10/08/2019** à **22:54**

Bonjour,
L'autorisation de l'AG, qui viole le RC, peut être annulée à la demande de tout copropriétaire opposant ou absent non représenté portée devant le TGI dans le délai de deux mois à compter de la notification du PV de l'assemblée.
La décision de constituer une provision est légale. S'il n'a pas été expressément décidé qu'elle serait versée sur le fonds de travaux, c'est une avance remboursable lors de la vente d'un lot de copropriété.

Par **morobar**, le **11/08/2019** à **09:27**

Certes, mais la question que je me pose est la permanence de la violation du RC même 2 mois après le PV de l'AG autorisant celle-ci.

Par **nihilscio**, le **11/08/2019** à **12:30**

Si elle n'est pas contestée dans le délai de deux mois, l'autorisation deviendra définitive parce qu'il ne sera pas possible d'invoquer une nullité absolue comme prévu à l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965. Même un nouveau copropriétaire ne pourra utilement prétendre qu'une telle autorisation accordée en violation du règlement de copropriété et non enregistrée au fichier immobilier lui est personnellement inopposable parce qu'elle restera opposable au syndicat et que ce qui est accordé ne peut être repris. En effet, bien que le régime de la copropriété soit étroitement encadré, il n'en reste pas moins un régime de droit privé qui repose sur le contrat. Une autorisation donnée par l'assemblée générale à un copropriétaire a la valeur d'un contrat qui ne peut être rompu que d'un commun accord des parties, c'est à dire entre le syndicat d'une part et le bénéficiaire de l'autorisation d'autre part.

A mon avis, la clause du règlement de copropriété a été de fait abrogée parce qu'il ne sera vraisemblablement pas possible de démontrer objectivement que ce qui vaut pour certains copropriétaires ne vaut pas pour les autres.

On peut certes reprocher au syndic de ne pas avoir averti que les demandes présentées ne pouvaient être favorablement accueillies qu'à la condition de modifier préalablement le règlement de copropriété à la majorité requise par la loi mais ce qui est fait est fait. D'ailleurs l'objection pouvait être soulevée par tout copropriétaire. Ne reste donc comme possibilité de faire appliquer le règlement de copropriété que la contestation devant le tribunal avant l'expiration du délai de prescription. C'est le principe même de la prescription : une situation de fait initialement illégale finit par devenir une situation de droit sous l'effet du temps.