



## Validité d'un règlement de copropriété

Par **Eozen**, le **03/03/2017** à **10:32**

Bonjour,

Mes voisins d'une part, et mon ménage d'autre part, sont copropriétaires à moitié d'un immeuble.

Nous avons emménagé en même temps.

Mes voisins ne reconnaissant pas la validité du RC, que puis-je faire pour le leur faire respecter?

Merci d'avance.

Par **Tisuisse**, le **14/03/2017** à **14:09**

Bonjour,

Désigner un syndic, soit de façon amiable, par la négociation, soit de façon juridique, par décision d'un juge. Dans ce dernier cas, la note sera beaucoup plus lourde puisque le syndic étant obligatoire, celui-ci n'oubliera pas de facturer ses frais et votre voisin devra payer sa part s'il ne veut pas voir son lot saisi par la justice et vendu aux enchères.

Par **TraditionsPatrimoine**, le **14/03/2017** à **16:18**

Le droit de la copropriété s'applique impérativement dès lors que l'immeuble est divisé en deux lots. Le règlement de copropriété est la charte de fonctionnement d'une copropriété. C'est la Loi du 10 juillet 1965 plus précisément dans ses articles 8, 10, 22 (je vous recommande d'aller sur le site [legifrance.gouv](http://legifrance.gouv) - code de la copropriété) pour en connaître le détail. Quoiqu'il en soit, bien que conventionnel le règlement de copropriété est obligé de respecter la Loi dans la mesure où elle est d'ordre public (c'est à dire qu'on ne peut y déroger) sur ces points là, les conventions entre les parties sont nulles si elles vont contre la Loi.

Comme vous n'êtes que 2 copropriétaires, vous pouvez vous passer d'un syndic professionnel. Merci de me préciser si votre copropriété est verticale (RDC + 1 étage voir plus) ou horizontale (socle foncier - terrain dans son intégralité - ) avec deux pavillons.

N'hésitez pas à répondre, ces éléments permettant de déterminer votre règlement de copropriété.

Cdt

Par **Eozen**, le **15/03/2017** à **10:14**

Bonjour et merci pour vos réponses.

en fait, le rez de chaussée est partagée en deux de part et d'autre de l'entrée piétonne commune menant à l'escalier commun, avec un garage jouxté d'un terrain, puis chacun a un appartement à un des deux étages.

Par **Tisuisse**, le **15/03/2017** à **11:00**

Le règlement de copropriété est obligatoire, consultez le.

Par **Eozen**, le **15/03/2017** à **13:10**

Le problème est que mes voisins refusent de respecter le RC!

Par **Tisuisse**, le **15/03/2017** à **13:13**

Seule solution : la contrainte par jugement.

Par **Eozen**, le **15/03/2017** à **13:16**

donc de désigner un syndic judiciaire dont les frais seront partagés mais pas la procédure judiciaire si j'ai bien compris?!

Par **TraditionsPatrimoine**, le **15/03/2017** à **15:19**

Bonjour,

Vous pouvez engager vous même une procédure pour vos intérêts personnels. Comme le précise l'art.15 alinéa 2 de la Loi de 1965, tout copropriétaire peut exercer seul une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot à condition d'en informer le syndic. Selon les tribunaux, vous n'aurez pas à prouver de préjudice personnel. Il suffit d'établir une infraction au RCP (une violation du règlement de copropriété ou une atteinte aux parties communes). Le syndic n'a pas le monopole des actions en justice dans ces hypothèses. Chacun des copropriétaires dispose également de ce droit en cas de violation du règlement de copropriété ou d'une atteinte aux parties communes et ce comme le précisent aujourd'hui les tribunaux, même s'il ne subit pas de préjudice personnel. Vous pouvez donc engager une action en justice contre l'auteur du trouble, à condition d'en informer le syndic. Cette

information permet à ce dernier de se joindre à l'action en justice menée par le copropriétaire, s'il l'estime utile à la défense des intérêts de la copropriété (Loi 65-557 du 10 juillet 1965, art.9 et 15 alinéa 2) Vous devez dans ce cas adresser au syndic la copie de l'assignation (art.51 du décret du 17 mars 1967)  
Cdt

Par **Eozen**, le **16/03/2017** à **08:46**

bonjour,

le problème est que nous n'avons pas de syndic!

Par **Tisuisse**, le **16/03/2017** à **08:57**

Je vous ai déjà dit qu'un syndic, qu'il soit professionnel ou bénévole, doit être désigné et c'est obligatoire. Si votre autre copropriétaire refuse, il suffira de demander au TGI la nomination d'un syndic, les 2 copropriétaires que vous êtes vont y laisser des plumes, beaucoup de plumes, ce n'est donc dans l'intérêt de personne.

Par **Eozen**, le **16/03/2017** à **10:42**

en cas de recours au TGI tous les frais seront donc partagés entre les 2 copropriétaires!?

Par **Tisuisse**, le **16/03/2017** à **10:47**

Voyez l'ARC (Association des Responsables de Copropriété, coordonnées sur internet) ou votre ADIL.

Par **youris**, le **16/03/2017** à **11:34**

eozen,

les frais de procédure sont supportés par les parties au procès.

le juge peut décider que les frais de procédure soient à la charge d'une seule partie, en principe la partie perdante.

salutations

Par **TraditionsPatrimoine**, le **16/03/2017** à **11:56**

Bonjour,

Depuis la Loi du 24 mars 2014 dite Loi ALUR, lorsque le syndicat des copropriétaires comporte moins de 10 lots à usage de logements de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15000 €uros, le syndicat peut bénéficier de certaines dérogations. Dans votre cas, où la copropriété est dépourvue de syndic, sans que l'assemblée puisse être convoquée, parce que justement la copropriété est dépourvue de syndic, le président du tribunal de grande instance peut, à la requête de tout intéressé, désigner un administrateur provisoire de la copropriété qui sera notamment chargé de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic. Jusque là il administrera la copropriété dans les conditions fixées par l'ordonnance ( Décret 67-223 du 17 mars 1967, art. 47.)Le pouvoir de convocation appartient au syndic. Lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, un copropriétaire ne peut pas prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale en vue de faire désigner celui-ci. La désignation d'un syndic par une assemblée convoquée par un copropriétaire serait irrégulière. Sur votre copropriété, vous pourrez être ainsi nommé le copropriétaire syndic, par définition non professionnel et vous pourrez avoir fréquemment recours à l'avis d'un technicien. Les textes le prévoient. Le syndic bénévole, pour autant que le mandat est gratuit, il lui est recommandé de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité civile. Tout confondus, l'économie réalisée serait importante par rapport à un syndic professionnel. N'hésitez pas à revenir vers moi pour en savoir plus.

Cdt

Cdt

Par **Eozen**, le **16/03/2017 à 15:09**

Merci beaucoup.