



Règlement de copro : le virtuel ou le réel ?

Par Pjulien, le 18/08/2015 à 18:04

Quel place pour un règlement de copro initial plus respecté ?

Notre copropriété fondée en 1980 a fait l'objet d'un règlement de copro en bonne et due forme

-

notre copro est composé de 3 Batiments de 6 apparts chaque -

Deux ans après constitution un Batiment "C" a été acheté par un seul copro qui a obtenu suivant vote légal la gestion indépendante de son immeuble-

Le règlement de copro a été modifié pour la circonstance par acte notarié et publié aux archives des domaines comme le précédent -

En 2001 les deux seuls batiments restants en gestion collective avec 1 syndic/syndicat de copro ont décidés en assemblée générale avec la majorité requise la scission de gestion devenant alors indépendante pour chaque batiment -

Ceci sans que dans le prolongement ne soit faite une quelconque modification du règlement de copro -

Donc le règlement de copro remis aux nouveaux arrivants est toujours le même = il organise une gestion collective des deux batiments -

De facto dans la gestion actuellement il y a Deux syndics (un pour chaque batiment en copro) et le troisième auto-géré par son seul proprio -

J'ai refusé maladroitement de participer au financement d'une gestion devenue non réglementée et j'ai été condamné a 2 reprises a payer les charges votées par (et pour) mon seul batiment = à la première procédure j'ai évoqué l'absence de mise en conformité du règlement de copro avec la gestion qui m'était imposée et à la seconde procédure en mai dernier je ne me suis pas présenté sachant que des copro initiateurs de cette situation mettaient en vente leur bien et donc disparaissait de la gestion actuelle -

Décembre 2014 un nouveau problème est apparu = il y a une venelle (voie privée) qui relie les trois batiments à la voie publique - Lors d'une intervention effectuée par le fournisseur de gaz erdf l'entreprise de btp a fait dresser un constat d'huissier pour dégager sa responsabilité à l'apparition sous le revêtement de cette venelle d'une sape pouvant se révéler dangereuse sans une refection -

Cette venelle dans la configuration actuelle de la gestion de copro n'est prise en charge par aucun syndic , puisque ceux-ci ne sont opérationnels que pour leur batiment respectif -

Par décision en AG le seul batiment "A" dans lequel je me trouve à voté des travaux imposant la mise en place d'un échafaudage conséquent devant être supporté par cette venelle avec le risque d'effondrement -

Soucieux des problèmes pouvant survenir je souhaite dégager ma responsabilité -

Question :

Que faire sachant que je suis minoritaire dans le refus d'adhérer à cette gestion de copropriété démembrée ?

Du fait que le règlement de copro n'a pas été modifié depuis 14 Ans pouvons nous faire admettre que la gestion actuelle dé-réglée en fonction du règlement initial n'est plus

transcriptible du fait d'un délai généralement consenti et largement dépassé ? cela constitue t-il un trouble à l'ordre public ?

La situation actuelle doit elle être rattachée à un règlement de copro "virtuel" (qui fournit cette gestion) ou au règlement initial toujours applicable ?

Dans le cas de la seule validité du règlement initial devient-il au gré des AG à "territoire variable" puisque d'un coté il n'est plus respecté dans sa répartition des composants de la copro et dans l'autre on puise des contraintes et obligations issues de ce même règlement ?

Ais-je une base solide pour solliciter l'annulation de la gestion dans ce cadre en demandant la nomination d'un syndic judiciaire ayant mission de remettre en fonctionnement la copropriété démembrée et en conformité avec un règlement de copro qui ne soit plus virtuel ?

Vous remerciant de votre réponse ,
cdlt