



Probleme d'acces aux parties communes

Par **lolokhap**, le **16/12/2014** à **15:15**

Longue histoire pour un problème pourtant simple :

Mon père et moi, en montant une SCI, avons fait l'acquisition fin aout 2014 dans un immeuble en centre ville de 3 lots qui se composent :

- d'une cave au sous-sol (lot No.8)
- d'un magasin au rdc (lot No.9)
- de la remise du magasin à l'entresol (lot No.10)

Nous sommes au total 4 copropriétaires dans cet immeuble de 3 étages représentés par un syndic bénévole dont le propriétaire du 2eme étage est le président :

1. Propriétaire de l'appartement du 1er étage,
2. Propriétaire de l'appartement du 2eme étage (Président du syndic),
3. Propriétaire de l'appartement du 3eme étage,
4. Moi même propriétaire du magasin du RDC et de sa réserve à l'entresol.

Le magasin est loué par un commerçant et je garde l'entresol et la cave pour mon usage personnel.

Pour accéder à mes lots 8 et 10, il n'y a que 2 accès possibles :

- par le magasin et,
- par le couloir partie commune de l'immeuble qui donne sur la rue et qui est fermé par une porte dont je n'ai pas la clé.

Cette porte est fermée par un système magnétique que les 3 autres copropriétaires ont

décidé de poser il y a 2 ans.

Donc pour l'instant, je demande à mes locataires du magasin de me laisser passer par la porte se situant à l'arrière de la boutique pour avoir accès à l'entresol et à la cave. Je n'ai donc accès à mes lots que pendant les heures d'ouverture de la boutique.

Le syndic n'a jamais donné de clé à l'ancien propriétaire qui m'a vendu les 3 lots, décrétant que seuls les propriétaires d'habitations avaient le droit d'accéder au couloir partie commune depuis la rue et pas le propriétaire du magasin du rdc. Je tiens aussi à préciser que les 2 autres copropriétaires sont du même avis que le président du syndic. Ils veulent que ce couloir ne soit accessible par la rue que par les propriétaires des habitations.

Hors ce couloir est bien désigné comme partie commune dans le règlement de copropriété et je paie des charges de copropriété dont ce couloir fait partie (36/1000eme).

Depuis fin aout j'envoie des demandes écrites (nombreux emails + 1 recommandé) au syndic pour obtenir cette clé en 3 exemplaires (une pour mon père qui est associé dans la SCI, une pour moi et un double en cas de perte).

Après un email expliquant que je devais travailler dans la cave et que sans clé, je maintiendrai la porte ouverte sur la rue pour me faciliter le travail, le président du syndic a daigné me faire passer un de ses doubles pour me "dépanner" mais m'a demandé de lui redonner cette clé.

Je lui ai répondu par email que je la garderai en attendant qu'il passe commande des 3 clés que je lui avais demandées.

Cette demande est restée sans réponse.

Je lui ai donc envoyé une mise en demeure lui commandant 3 clés sous 15 jours et que passer ce délai, je saisirai le tribunal compétant.

J'ai reçu tout de suite une réponse par email me disant que cette clé n'était pas un dû mais qu'il fallait que les autres copropriétaires devaient en discuter entre eux, et que puisque je le menaçais avec cette mise en demeure, il me sommait de lui rendre au plus vite le double qu'il m'avait prêté, et au plus tard lors de la prochaine assemblée générale qu'il convoquait 15 jours après par email sans accusé de réception, sous peine de poursuites !

Je ne suis pas en mesure d'aller à cette AG avec mon emploi du temps et je pense que cette AG n'est pas convoquée correctement car elle est décidée par simple email me laissant un délai de 15 jours seulement.

Ma question est : quelle est la démarche et quels sont mes recours pour obtenir ces clés ?

Depuis 4 mois je suis propriétaire d'un bien pour lequel je n'arrive pas à obtenir les clés. Nous nous échangeons mon père et moi cette précieuse clé prêtée et à laquelle il faut faire attention de ne pas perdre sans quoi nous n'aurions plus du tout accès à notre cave et à notre entresol, et toutes les difficultés du monde pour en récupérer une.

Par **alterego**, le **16/12/2014 à 15:34**

Bonjour,

Et le règlement de copropriété que dit-il ?

Votre vendeur disposait-il d'une clé ?

Il semblerait que non, comme il semblerait, en dissociant la réserve et la cave du commerce, vous vous soyez isolée toute seule.

Cordialement

Par **lolokhap**, le **16/12/2014 à 15:54**

Bonjour,

Tout d'abord merci pour avoir pris le temps de lire ce "pavé"! Mais ce n'est pas simple de faire concis.

En ce qui concerne le règlement de copropriété, il stipule bien que ce couloir fait partie des parties communes d'où mes courriers à répétition pour dire au syndic que l'attribution de ces clés n'était pas un point à discuter lors d'une AG, mais que le syndic aurait dû me procurer dès mon acquisition.

Il stipule aussi que les lots sont dissociables.

Et comme ils n'aiment pas qu'on leur dise ce qu'ils ont à faire ou ne pas faire et qu'ils estiment que l'accès de ce couloir par la rue leur est exclusivement réservé, ils gardent le silence ou me font comprendre que cela se décidera lors d'une AG.

En gros, ils me privent de jouir librement de mon bien.

Mais comme je depends du syndic pour commander ces clés magnétiques, je demande conseils pour la marche a suivre avec un cas comme celui-la.

Par **lolokhap**, le **16/12/2014 à 16:15**

Concernant la dissociant des lots, le règlement de copropriété dit :

"Subdivision des Lots.

Il a été précédemment indiqué que chaque copropriétaire aura la possibilité de subdiviser son lot. Il est toutefois précisé que si cette subdivision devait entraîner la création d'ouvertures nouvelles donnant soit sur l'extérieur, soit sur des parties communes, il ne pourra y être

procédé qu'autant que le projet aura reçu l'agrément des copropriétaires du bâtiment intéressé, et cela à la suite d'un vote représentant au moins les trois quarts des voix.

Cependant si le lot à démembrer comprend la totalité d'un bâtiment isolé, le propriétaire n'aura pas à obtenir semblable agrément, à moins qu'il ne crée des servitudes de vues.

Dans ce cas, il devra obtenir l'autorisation du ou des propriétaires qui s'estimeraient lésés par le projet. Il en sera de même vis-a-vis des voisins.

Dans tous les cas, et du fait de la responsabilité qui lui est donnée, il restera seul responsable sans aucun recours contre les autres copropriétaires.

Si la subdivision rend nécessaire la pose de nouvelles boîtes aux lettres, celles-ci seront placées soit à la suite de celles existantes, soit en tout endroit désigné par le syndic."

Par moisse, le 16/12/2014 à 17:16

Bonsoir,

Dites au syndic bénévole (et non au président du syndic, cela n'existe pas) que cela va se terminer devant le TGI, que cela lui coûtera 3/4000 euro de frais d'avocat outre les 3/4000 euro des vôtres au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et que ces 6/8000 euros seront à se partager en 3 puisque vous serez exclu de leur paiement.

A la limite vous pouvez même faire une petite lettre ouverte (3 ex) à glisser dans les boîtes aux lettres.

Par contre pour le nombre de clés, il faut se référer à l'AG validant ces travaux pour déterminer les conditions de délivrance de celles-ci.

Par lolokhap, le 16/12/2014 à 17:48

Bonsoir Moisse,

Merci beaucoup pour votre réponse, la 2eme de la journée !

Concernant toutes les correspondances que j'ai eues avec le syndic, j'avais toujours pris soin de mettre en copie tous les autres copropriétaires, leur donnant ainsi l'opportunité de me répondre. Mais le silence général de l'ensemble des copropriétaires montrent bien leur position.

Mon dernier courrier disait que je ne voulais pas passer au tribunal pour une histoire de clé. C'est un processus lent et coûteux et que les frais engendrés allaient leur coûter un huissier qui viendrait constater le système de fermeture qu'ils ont posé et des dommages et intérêts pour m'empêcher l'accès à mes biens depuis 4 mois. Mais la seule réponse que j'ai eu est qu'ils en discuteront...

Quant à la réponse d'Alterego, je me suis aussi posé la question au sujet de la dissociation des lots. Mais j'espère que le texte du règlement de copropriété que j'ai glissé un peu plus

haut confirme mon droit à la dissociation de mes lots, n'ayant pas crée de nouvelles ouvertures.

Et effectivement, les anciens propriétaires n'avaient jamais eu les clés mais ils n'en avaient jamais eu besoin non plus car ils possédaient le rdc, l'entresol et la cave et n'avaient pas à emprunter le couloir depuis la rue. Ils ne se sont jamais battus pour les avoir.

Pensez-vous que la seule issue de cette histoire est le TGI et ai-je une chance d'obtenir gain de cause ?

Je n'ai pas envie de m'enfoncer s'il se trouvait qu'ils avaient raison.

Par **moisse**, le **16/12/2014** à **18:36**

Si vous voulez la clef et que le syndic et/ou l'AG refusent de vous la donner, soit vous laissez tomber, soit c'est le TGI.

Avec à mon avis une bonne chance de prospérer.

D'ailleurs qu'en est-il du paiement des charges relatives à l'installation en question ?

Par **lolokhap**, le **16/12/2014** à **22:28**

Les pvs des anciennes AG montrent qu'eux seuls ont payé les frais d'installation du système de fermeture, excluant l'ancien propriétaire des ces dépenses.

Par **lolokhap**, le **16/12/2014** à **22:29**

En tout cas, merci pour vos réponses votre intérêt !