

Conseil syndical et mission d'expertise

On ne répètera jamais assez le rôle déterminant que doit jouer le conseil syndical dans une copropriété : il « assiste le syndic et contrôle sa gestion » (article 21 de la loi du 10 juillet 1965). « En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. » A ce titre, l'article 27 du décret du 17 mars 1967, précise que « le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix. » Mais quelle est la portée de ses décisions, nous demande M. G.A., habitant La Seyne-sur-Mer : « Le conseil syndical a, de sa propre initiative, missionné l'ONF pour une expertise des arbres de nos jardins. Il en résulte que nous devons abattre sept arbres et payer le coût de l'expertise. De plus, le conseil syndical ne nous a pas avisés, par affichage dans l'immeuble, de cette expertise et nous avons été informés juste avant l'assemblée générale. Pouvons-nous, dans ces conditions, considérer cette expertise comme illégale ? »



Selon l'article 27 du décret du 17 mars 1967, « le conseil syndical [d'une copropriété] peut se faire assister par tout technicien de son choix » afin de le conseiller, notamment dans la gestion des espaces verts des parties communes. (DR)

COPROPRIÉTÉ

Droit d'occupation de terrasses par des commerces

Le rez-de-chaussée de notre copropriété comporte des commerces. Depuis des années, la copropriété leur permet d'occuper les terrasses, gratuitement. Cette autorisation est renouvelée chaque année. La copropriété peut-elle décider, aujourd'hui, de leur faire payer un droit d'occupation ?

G.B. – Fréjus

Il conviendrait de connaître les

termes de la résolution par laquelle l'assemblée générale autorise les commerces à occuper les terrasses, parties communes. S'il s'agit bien d'un droit de jouissance gratuit attribué à titre précaire et révocable sur ces parties communes, l'assemblée générale peut, en principe, le révoquer à tout moment et imposer de nouvelles conditions, comme le règlement d'une indemnité d'occupation. Le vote aura lieu à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10/07/1965-art. 25-b) s'il s'agit d'une convention d'occupation à titre précaire et révocable. S'il s'agit d'une location de

parties communes, l'assemblée générale devra se prononcer à la majorité des membres représentant au moins les deux-tiers des voix de tous les copropriétaires (loi du 10/07/1965-art. 26-a)

LOTISSEMENT

Réfection d'une clôture séparative

Président de l'ASL d'un lotissement, la propriété voisine était séparée de notre lotissement par un muret surmonté d'un grillage. Cette clôture, qui leur appartenait, a été modifiée par l'acquéreur du terrain qui a construit des logements sociaux. Une partie de la clôture (environ 8 m) ne comporte pas de muret, mais seulement un grillage. Pouvons-nous exiger que la clôture soit refaite comme avant ?

E.T. – Six-Fours-les-Plages

Dès lors que cette clôture n'est pas mitoyenne mais appartient exclusivement au propriétaire du terrain voisin, vous ne disposez, en tant que voisin, d'aucun droit quant à la réfection de cette clôture ; aucune disposition réglementaire ne vous permet d'exiger la remise en l'état d'origine du muret surmonté d'un grillage. La clôture doit cependant respecter les règlements locaux et se conformer aux règles d'urbanisme.

Posez vos questions (une seule par courrier) à

"Je Voudrais Savoir", 214, bd du Mercantour - 06290 Nice Cedex 03

Les lettres anonymes ou comportant des coordonnées incomplètes ne peuvent être retenues.

SOLUCOP
LE SALON POUR LES
COPROPRIÉTAIRES ET LES SYNDICS
www.solucop.com
CEC MANDELIEU 29 & 30 avril 2016
Copropriétaires, visitez votre salon !

animé
par Pierre
DEJOANNIS



Seniors : l'UFC vous aide à choisir votre mobile

Excellente initiative que celle de l'Union fédérale des consommateurs. Dans son dernier numéro de « Que Choisir » (1), l'UFC a décidé de consacrer un petit dossier sur les « mobiles pour seniors ». Il est vrai que l'usage d'un téléphone cellulaire varie considérablement entre la génération « Y » et les seniors. Et quand on pousse la porte d'une boutique de téléphonie, on veut à tout prix vous vendre un appareil ultra rapide sur le réseau, doté d'une haute résolution du capteur photo et d'une capacité de stockage inouïe alors que l'on recherche, tout simplement, à téléphoner et envoyer des SMS sans difficulté, voire à surfer de temps à autre sur le Web pour consulter sa messagerie...

Pour vous aider à bien choisir votre mobile par rapport à vos besoins, nous vous recommandons la lecture de ce guide d'achat comprenant un test de treize portables (9 mobiles et 4 smartphones) pour les seniors.

1. « Que Choisir », n° 545, mars 2016, 4,60 € (en vente chez votre marchand de journaux ou abonnez-vous sur Internet : www.quechoisir.org)

Vente d'une partie commune : l'argent ne peut servir à financer des travaux

Interrogé sur la destination des fonds perçus lors de la vente d'une partie commune, nous avons répondu, dans notre édition du 7 mars, que l'assemblée générale de copropriété pouvait décider d'affecter les fonds recueillis à des travaux futurs, dès lors qu'il s'agit de travaux répartis selon les tantièmes de charges communes générales. Or cette possibilité a été supprimée par l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 qui a modifié l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965. Les nouvelles dispositions prévoient que les sommes représentant le prix des parties communes cédées reviennent « de plein droit aux copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes », et sont répartis selon les tantièmes de charges communes générales. S'agissant d'une disposition d'ordre public, il n'est donc pas possible d'y déroger par un vote d'assemblée générale. Nous remercions bien sincèrement M. A.D. de nous avoir alerté par courriel sur cette modification des textes.

A lire Tout connaître des procédures et du contentieux fiscal

« La lutte contre la fraude fiscale est une des priorités du gouvernement. Cela a récemment entraîné un durcissement des contrôles fiscaux et un renforcement des moyens dont dispose l'administration, notamment en matière pénale », préviennent M^{me} Marie Lambert, avocate fiscaliste, chargée d'enseignement à l'université des sciences sociales de Toulouse, et Candice Zanatta, titulaire d'un master II en droit des affaires, dans leur ouvrage intitulé : « Contrôle fiscal : tout connaître des procédures et du contentieux fiscal » (1). Petit mais costaud, ce livre vous donnera toutes les informations nécessaires sur la procédure fiscale afin que puissiez exercer efficacement vos droits à la défense en cas de contrôle. Un panorama complet des règles applicables par le fisc, quel que soit le type de contrôle, permettra à tout particulier ou entreprise de définir sa stratégie de défense. Et aussi à tout étudiant ou praticien d'avoir entre ses mains un outil juridique précieux, à la fois technique et synthétique.

1. « Contrôle fiscal : tout connaître des procédures et du contentieux fiscal », de M^{me} Marie Lambert et Candice Zanatta, aux éditions Gualino, 72 p., 6,80 € (en vente sur Internet : www.lextenso-editions.fr)



Viager Etude Lodel

Viager, Vente à Terme, Nue-Propriété
Spécialiste depuis 1942

Téléphone : 04.93.80.75.24 - Mail : viager.lodel@gmail.com - Web : www.viagerlodel.fr