



Travaux fait par le conseil syndicat sans vote

Par **Antipolis**, le 14/11/2023 à 11:54

Bonjour,

J'ai besoin de conseil vis a vis de ma situation, avec ma conjointe nous avons récemment acheté un appartement en copropriété. Cet appartement est en rez de chaussé et attenant a l'entrée de l'immeuble, jusqu'ici cette entrée était sécurisé par un simple portail avec un loquet magnétique qui n'était pas très dérangeant.

Il y a maintenant une semaine nous avons découvert en rentrant du travail que le système de fermeture du portail a été changé, il s'agit désormais de deux électroaimants. Il ne s'agit pas d'une toute petite modification mais réellement d'un changement du système de verouillage. Depuis ce changement nous subissons le bruit d'ouverture et fermeture des gache magnétique a longueur de journée (nous parlons de dizaines voir centaines de passages par jour), sachant que la gache magnétique fait trembler le portail, induisant un bruit dans le mur de notre salon.

Ce bruit est très dérangeant, non seulement c'est une nuisance journalière mais en plus il réduit grandement la valeur d'un bien que l'on vient d'acheter.. Suite a ces travaux j'ai donc contacté le syndicat de ma copropriété qui m'a indiqué n'etre au courant d'aucun travaux, le conseil syndical l'a simplement informé du "passage d'un professionnel" pour un "réglage" du portail, rien de plus.

Le conseil syndical quand a lui indique que ce changement a été réalisé pour "securiser" la résidence après un récent cambriolage. Sachant que le portail fait 1.6m de hauteur et que l'on saute par dessus en moins d'une seconde l'argument est un peu faible..

Bref, quel recours je peux avoir pour forcer le syndicat a changer le système du portail ? Les travaux ont été fait sans aucun vote, il me semble que ce n'est pas autorisé ?

Merci par avance !

Par **Pierrepauljean**, le 14/11/2023 à 11:59

bonjour

qui a passé l'OS à cette entreprise?

je vous confirme les nuisances sonores

au 3ème étage, j'entends chaque "claquage" des portes équipées d'électro-aimants dans mon immeuble

Par **Antipolis**, le 14/11/2023 à 12:08

J'imagine que c'est le conseil syndical (donc quelques copropriétaires) qui ont fait appel à l'entreprise, le syndicat n'est pas au courant du changement mais simplement d'une visite pour "réglage" du portail

Evidemment le conseil syndical ne nous a absolument pas tenu personnellement au courant du changement, ni avant ni après.. Nous l'avons découvert de nous même en rentrant du travail, aucun vote en AG.

Par **Pierrepauljean**, le 14/11/2023 à 12:12

seul le syndic peut passer un OS

le CS n'a pas ce pouvoir

vous pouvez adresser un mail au syndic

Par **Antipolis**, le 14/11/2023 à 12:16

Merci, c'est ce que j'ai fait et le syndicat me répond simplement que l'on en discutera en AG.

Cette AG doit se tenir le 7 décembre, il y a t'il un délai après ce genre de travaux illégaux à respecter pour se "plaindre" au syndic ? Ou dois-je dès maintenant insister auprès du syndicat sur ce point

Par **janus2fr**, le 14/11/2023 à 12:38

Bonjour,

Vos messages sont difficiles à suivre...

[quote]

et le syndicat me répond

[/quote]

Le syndicat est l'ensemble des copropriétaires...

Par **Pierrepauljean**, le **14/11/2023 à 12:38**

on ne se "plaint" pas au syndic: vous le questionnez sur des travaux effectués sans vote d'AG et qui occasionnent des nuisances sonores

vous pouvez aussi demander la remise à l'état d'origine

Par **Antipolis**, le **14/11/2023 à 12:43**

Bonjour janus2fr, désolé pour la confusion je suis loin d'être expert dans ce domaine.

Quand j'évoque syndicat je parle du syndic de copropriété, l'entreprise mettant en place les AG et gérant administrativement la copropriété.

Par **Pierrepauljean**, le **14/11/2023 à 12:44**

il ne faut pas confondre syndicat des copropriétaires , conseil syndical et syndic

Par **yapasdequoi**, le **14/11/2023 à 18:15**

Bonjour,

S'il y a eu une effraction, le changement de serrure est tout à fait admis, même sans vote de l'AG. En plus c'est éventuellement l'assurance qui a payé.

Et c'est OBLIGATOIREMENT le **syndic** qui a commandé les travaux. (Le conseil syndical n'a pas ce pouvoir)

Par contre les nuisances sonores ne sont pas acceptables.

Vous pouvez écrire au syndic une **mise en demeure** de supprimer les nuisances sonores dues à ce système de fermeture, par courrier RAR. Et n'attendez pas l'AG.... Vous pouvez aussi demander aux autres résidents de faire de même, vous n'êtes surement pas le seul à souffrir.

Je vous assure que certains systèmes à ventouse ne font aucun bruit. C'est une question de réglage !

Par **Antipolis**, le **15/11/2023** à **06:38**

Merci pour votre réponse !

A savoir que le changement de système de verouillage n'a été fait que sur le portail d'entrée, qui n'a pas du tout été vandalisé (puisque l'on saute par dessus facilement..), seul un garage d'un copropriétaire avait subit effraction.

Est-ce admis dans ce cas là de faire changer des serrures qui n'ont pas subit d'effraction ?

Par **Pierrepauljean**, le **15/11/2023** à **07:51**

si cette serrure n'a pas subi d'effraction, il n'y avait donc pas de réparation à faire

lors du vote pour l'approbation des comptes il faudra refuser cette facture

il faudrait adresser un courrier RAR au syndic pour une mise en demeure de remettre en service l'ancienne serrure ou une serrure identique

vous indiquez bien que la nouvelle serrure installée sans vote d'AG occasionne des nuisances sonores et qu'à défaut vous serez dans l'obligation d'assigner le syndic des copropriétaires

Par **yapasdequoi**, le **15/11/2023** à **11:00**

C'est l'exemple typique du syndic qui fait n'importe quoi sous la pression de "certains"...

Contestez par courrier RAR et encouragez les autres résidents gênés à faire de même.

Par **Antipolis**, le **16/11/2023** à **16:54**

Bonjour,

Il y a t'il un délai à respecter après ces travaux pour envoyer une mise en demeure, et devons nous indiquer une date butoir dessus ?

Nous souhaitons essayer de régler le problème à l'amiable mais ne voulons pas nous faire avoir non plus, le syndic propose d'attendre l'assemblée générale qui se tient dans trois semaines.

Que nous conseillez vous ? Envoyer une mise en demeure avec une date allant au delà de

l'assemblée générale ?

Merci par avance