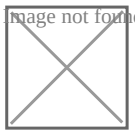

Chantage en AG suite à condamnation

Par **Christine67**, le **11/03/2013** à **13:51**

Bonjour

Le syndicat des copropriétaires a été condamné à me verser
plusieurs milliers d'euros suite à un procès que j'ai
dû leur intenter avec un autre copropriétaire. En effet, lors d'une précédente AG, nous avions demandé l'autorisation de faire des travaux privatifs affectant les parties communes (une façade). Suite au refus, nous avons assigné le syndicat.

Le jugement ne nous a malheureusement pas autorisé à procéder à ces travaux.

A l'AG suivant le jugement, nous avons remis à l'ordre du jour nos 2 demandes qui sont strictement identiques. Tout ceci pour laisser une chance au syndicat de ne pas subir une procédure en appel. Et de ne pas faire de frais supplémentaires (la copropriété ayant déjà des difficultés de trésorerie).

L'autorisation a été accordée à l'autre copropriétaire.

Mais avant le vote me concernant, les copropriétaires m'ont demandé de renoncer aux quelques milliers d'euros auxquels ils ont été condamnés. Disant clairement que c'est la condition pour qu'on m'accorde aussi l'autorisation.

J'ai refusé donc je n'ai pas eu l'autorisation.

Accessoirement, j'ai été longuement agressée verbalement, injuriée, calomniée pendant l'AG.

Ma question : pour moi, c'est du chantage. Est-ce juridiquement "acceptable" que le syndicat veuille "négocier" sa condamnation ?

Merci d'avance pour vos retours.

Christine

Par **HOODIA**, le **11/03/2013** à **19:19**

Le jugement "ne nous pas donné l'autorisation de faire les travaux", mais " le syndicat de coprop a été condamné à verser plusieurs milliers d'euros" ,alors que la coprop aurait des problémes de trésorerie...

Effectivement obtenir une décision positive de L"AG aprés une action doit etre difficile?

Par **Acte Immo**, le **11/03/2013** à **22:36**

Expliquez nous de quelle manière les travaux affectant les communs ?
Quelle raison invoque le syndicat pour ne pas vous autoriser ?

Comment un juge peut condamner le syndicat a vous verser une somme sans que ce dernier ne vous donne l'autorisation d'effecteur vos travaux qui touchent les communs?

Et pourquoi l'un a eu l'autorisation et pas l'autre ?

si vous précisez nous tenterons des vous donner la juste sitaution de façon motivée.

Par **Christine67**, le **11/03/2013** à **23:34**

Merci pour vos réponses.

Je précise d'emblée qu'il s'agit d'une copropriété où beaucoup de choses se passent très mal, depuis de nombreuses années,
essentiellement à cause de la présence d'un CS totalement incompétent.

Il s'agit de 2 salles de bain identiques, qui ont des problèmes de moisissure depuis de très nombreuses années.

Elles sont situées à la verticale l'une de l'autre et nous avions donc demandé l'autorisation de percer chacun une fenêtre et à nos frais.

La seule raison invoquée par un seul des copropriétaires est que ces fenêtres ont vue sur leur appartement.

Je précise qu'il s'agit d'une vue oblique et que nous sommes à plus de 2 m du mur perpendiculaire. Cet argument ne tient pas car en face de cet appartement, plus d'une dizaine de fenêtres ont vue directe et / ou plongeante sur cet appartement. Aucun argument n'a d'ailleurs été présenté par le syndicat tout au long du procès.

Il y avait un constat d'huissier pour chaque sdb. Mais en plus, j'avais fait venir un bureau d'études pour étudier le problème. C'est au vu de ses conclusions, que le juge a reconnu le vice de construction suite à une ventilation statique insuffisante (ponts thermiques – mur orientation côté nord).

Il m'a donc accordé des dommages et intérêts pour trouble de jouissance et pour réfection des dégâts dans ma sdb.

Quant à savoir pourquoi le juge n'a pas donné son autorisation, mystère.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Et pourtant, la demande d'autorisation judiciaire de faire les travaux figurait dans nos demandes (dans le jugement,
il est précisé que nous aurions pu faire une demande d'autorisation judiciaire !!!!!!).
S'il y avait eu 3 juges au lieu d'un seul, les choses se seraient peut-être mieux passé !

Il nous a un peu "renvoyé" dos à dos", en nous laissant le soin de
trouver une solution. D'autant que le syndicat défendait l'installation d'un extracteur individuel dans chaque sdb. Mais cela posait d'autres questions et problèmes.

A cette nouvelle AG, nous avons redemandé nos autorisations.

Elle a été accordée à l'autre copropriétaire qui a dû s'engager à ne pas aller en appel (donc chantage).

Pour moi aussi chantage : ils m'ont clairement fait savoir que je n'aurais mon autorisation que si je renonce à la somme fixée par le tribunal. J'ai refusé ; ils ont donc voté contre.

Quand je dis que la copropriété a des difficultés de trésorerie,
c'est pour dire que qu'un certain nombre de copropriétaires
n'a pas trop de moyens.

Christine

Par **Acte Immo**, le **12/03/2013** à **06:40**

La personne a déjà des vis a vis elle ne souhaite pas en voir d'autre se créer, oblique soient-ils surtout que celui ci va dégager des vapeurs de salle de bains, c'est peut être cela la motivation !!

L'important c'est d'arriver a ses fins, si le juge vous a octroyé des dommages ils doivent vous servir a négocier pour atteindre votre objectif principale sinon vos risquez de devenir le loup noir de la copropriété.

Le juge considéré que le propriétaire de la façade est souverain et qu'il lui appartient a lui seul de donner ou de ne pas donner.

Alors négocier, c'est acceptable la négociation a pour but d'utiliser sa position ses atouts pour rallier l'autre a sa cause, utilisez les vôtres, il n'y a rien d'immorale la dedans, gardez une partie de la somme pour vos désagréments.
Expliquez bien au syndicat que cela va ouvrir la boite de pandore car cela revient
a vendre des droits et que vous aller vous et votre copropriétaires payeurs en faire de même quand d'autre aurons des demandes réclamant l'approbation du syndicat, c'est pas très sain mais c'est bien le jeu qu'ils ont décidés de jouer.

Parceque soit la demande est inacceptable et alors aucune somme n'est valable en contre partie soit l'autorisation aurait du être donnée initialement , manifestement il y a eu un manque de conseil de la part du syndic.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Je suppose qque les autorisations d'ouverture de façade par l'urbanisme ont été données.

Par **janus2fr**, le **12/03/2013** à **09:16**

Bonjour,
Pour revenir au problème de base, l'humidité, le percement d'une fenêtre n'est pas le seul moyen de le régler et même pas forcément le meilleur.
Une ventilation contrôlée bien conçue y arriverait bien mieux dans la mesure où un tel système extrait l'air vicié de la pièce pour y faire entrer de l'air sec, ce que ne permet pas une fenêtre avec certitude.

Par **Christine67**, le **12/03/2013** à **21:13**

Merci pour vos réponses.

Le bureau d'étude que j'ai fait venir a conclu, compte tenu sans doute de la configuration des lieux, que la solution, de loin la meilleure, était une aération naturelle avec une fenêtre.

Les vapeurs de sdb ne risquent pas d'atteindre les voisins : les fenêtres sont quand même loin !

Nous avons bien sûr obtenu sans problème les autorisations de la mairie.

Je suis déjà, depuis belle lurette le "loup noir" de la copropriété, car je suis la seule personne de la copropriété à y comprendre quelque chose, ce que les autres ne supportent pas.

Je souhaitais surtout avoir un avis concernant le "chantage" du syndicat, qui se permet finalement de "discuter" sa condamnation, et qui ne veut pas assumer les conséquences de son refus initial.

Par **HOODIA**, le **13/03/2013** à **08:40**

Je crois que vous restez droit dans vos bottes ,avec ce jugement qui ne débloque en rien la situation .
et ,que l'unique solution efficace est la proposition de JANUS de demander l'autorisation de poser une extracteur lors de l'AG. suivante.

Par **janus2fr**, le **13/03/2013** à **15:23**

[citation]Le bureau d'étude que j'ai fait venir a conclu, compte tenu sans doute de la configuration des lieux, que la solution, de loin la meilleure, était une aération naturelle avec une fenêtre.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

[/citation]
Bonjour,
Soit alors la configuration est extrêmement particulière, soit ce bureau d'étude vous raconte des sornettes.
Une fenêtre ne permet pas une circulation d'air optimale. Pour aérer une pièce humide, il faut d'un coté extraire l'air vicié de la pièce et de l'autre y faire entrer un air sain. Cela nécessite donc au moins 2 ouvertures et une circulation d'air bien étudiée.
Une fenêtre n'est qu'un moyen alternatif qui était de mise lorsque nous ne maîtrisions pas encore ces problèmes.

Par **Christine67**, le **13/03/2013** à **22:38**

Merci à tous pour vos différentes contributions.

Concernant la dernière, j'aurais quand même une question :
quand on construit actuellement une maison neuve, il y a généralement une fenêtre dans la salle de bains. Installe-t-on en plus une ventilation contrôlée ?

Par **janus2fr**, le **14/03/2013** à **10:59**

[citation]Installe-t-on en plus une ventilation contrôlée ?
[/citation]
Oui, bien sur.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés