



# Situation chaotique et problème avec la copropriété.

Par **VoxPasPopuli**, le **27/06/2025** à **18:20**

Bonjour à toutes et tous,

Je me permets de poster ici pour exposer une situation particulièrement grave et savoir quels recours rapides peuvent être envisagés.

Suite à une opération policière récente, un point de deal situé dans mon quartier (plutôt loin de la zone où j'habite a été démantelé. Depuis, plusieurs petits groupes ont repris le contrôle de certaines zones, notamment celle de ma résidence. Ces individus ont commencé à surveiller, filtrer et "gérer" les entrées/sorties de notre résidence afin de protéger leur nouveau point de deal des forces de l'ordre.

Contexte :

Un parking privé extérieur existe à l'arrière de la résidence, accessible via une porte, cette porte nous permettait jusque là d'éviter le coeur du point de deal et les clients de ces points. Sans convocation d'assemblée générale, la copropriété a scellé l'accès à cette porte, empêchant les résidents de l'utiliser, sous prétexte de sécurité (porte défectueuse non réparée et je précise qu'il n'avait aucun retour concernant la situation de la résidence avant le mien, donc il n'y avait littéralement aucune mesure de sécurité impérieuse permettant d'agir à l'encontre des articles de loi encadrant le scellement des portes des accès principaux sans AG).

Bref, résultat : pour rejoindre leur véhicule, les résidents sont contraints de contourner l'immeuble et de passer directement par la zone de deal occupée.

Situation Actuelle :

J'ai collaboré avec les forces de l'ordre pour identifier plusieurs individus, tous connus pour des faits de narcotrafic et autres joyeusetés atroces (notamment concernant les femmes) mais n'ait rien pu obtenir, les effectifs de ma région étant en trop petit nombre, ils n'ont pas la logistique et les infrastructures pour agir efficacement sans qu'il n'y ait un meurtre de déclaré. La police ne prend que des mains courantes et indique ne pouvoir intervenir sans preuve matérielle, preuve quasi impossible à réunir sans s'exposer à un danger réel (menaces,

armes blanches déjà utilisées dans le passé).

Depuis plusieurs résidentes sont suivies, accostées voire agressées, parfois de manière répétée. Cette situation a été mentionnée car certaines de ces résidentes sont psychologiquement détruite par la situation et aimerait partir mais sont bloquées par leurs préavis. Aucune action concrète de la copropriété : pas d'AG exceptionnelle, pas de déscellement de la porte malgré plusieurs alertes écrites (dont recommandé resté sans réponse).

Les places de parking souterrain (non exposées) sont en partie vides depuis plusieurs années, la copropriété refuse de nous communiquer des informations pour qu'on puisse négocier éventuellement une sous-location ou quelque chose pour obtenir "temporairement" la sécurité d'avoir un accès "interne" nous évitant de passer par le point de deal.

La police ne prend que des mains courantes et indique ne pouvoir intervenir sans preuve matérielle, preuve quasi impossible à réunir sans s'exposer à un danger réel (menaces, armes blanches déjà utilisées dans le passé).

Je vous expose donc ma demande :

Quels recours juridiques ou administratifs rapides sont envisageables dans ce type de situation ?

Est-il possible de :

Forcer la tenue d'une AG exceptionnelle si le syndic décide de contrevenir à toutes leurs obligations (plus de réponses par téléphone, mail et courrier ?

Engager une procédure d'urgence auprès du conseil syndical / du tribunal judiciaire ?

Mettre en cause la responsabilité de la copropriété pour mise en danger ?

Existe-t-il des dispositifs de protection ou de médiation spécifiques dans ce genre de cas (réquisition de logements vides, aménagements temporaires, protection ciblée)

Ou toute démarche qui permettrait un désenclavement rapide (un déscellement de la porte ou accès sécurisé alternatif) serait cruciale.

Merci d'avance à celles et ceux qui pourront m'éclairer juridiquement.

Par **Pierrepauljean**, le **27/06/2025 à 19:51**

bonjour

quelle est la position du CS ?

concernant les locataires, ils peuvent donner congé, quitter leur logement avant la fin du

préavis (en convoquant leur propriétaire pour faire l'EDL de sortie)... mais seront redevable du loyer jusqu'à la fin du préavis si les lieux ne sont pas reloués

Par **Lingénu**, le **27/06/2025** à **19:59**

Bonjour,

La question de la porte du parking actuellement scellée est une question de détail qui devrait pouvoir être facilement réglée.

Mais votre principal problème, qui est la sécurité des habitants, dépasse largement le cadre d'une copropriété. C'est celui des pouvoirs publics qui sont certainement très embarrassés. Cependant plus les habitants se manifestent et coopèrent avec les pouvoirs publics, mieux les problèmes auxquels vous vous confrontez seront traités. L'union faisant la force, les habitants seront d'autant mieux entendus qu'ils agiront groupés en une ou quelques associations plutôt qu'individuellement.

Pour mieux comprendre, il serait intéressant que vous précisiez le contexte. Dans quelle commune est située cette copropriété ? Combien de logements contient-elle ?

Dans quelles proportions les logements sont-ils occupés par leur copropriétaire d'une part et donnés en location d'autre part ? Pouvez-vous indiquer approximativement à quels types appartiennent les copropriétaires bailleurs : bailleur social, petits investisseurs possédant un ou deux appartements, gros investisseurs ? Parmi les copropriétaires bailleurs pouvez-vous distinguer des bailleurs normaux et des marchands de sommeil ?

De quelle manière fonctionne la copropriété ? Y a-t-il un conseil syndical actif ? Les assemblées générales sont-elles régulièrement convoquées ? L'absentéisme y est-il important ?

La situation financière est-elle saine ? Les parties communes sont-elles correctement entretenues ? La copropriété est-elle sous administration judiciaire ?

Savez-vous pourquoi le parking en sous-sol est en partie désaffecté ? A qui appartiennent les emplacements ?

Vous-même, êtes-vous copropriétaire ou locataire ?

Par **VoxPasPopuli**, le **29/06/2025** à **21:19**

@Pierrepauljean

Le problème étant que les locataires sont soumis au préavis, et donc à 3 mois de danger complet avec une dégénérescence de la situation.

@Lingénu

Cette copropriété contient 37 appartements (principalement loués, peu de propriétaires sont restés sur place, 4 il me semble.)

Ils sont possédés par de petits investisseurs effectivement, ayant un ou deux appartements en location (Parfois au sein même de cette résidence).

L'absentéisme des AG est très important (+ de 50%), une seule assemblée par an. Pas de conseil syndical actif, je n'ai obtenu aucune réponse de ce dernier depuis le début de cette situation.

Les parties communes étaient relativement bien entretenues avant l'arrivée des narcotrafiquants, maintenant, l'histoire est toute autre.

Je suis navré d'insister mais la porte n'est pas un détail, la tête de ce petit réseau siège devant l'entrée principale de cette résidence, la porte arrière ne donne que sur un parking privée et ne permet pas à "sa clientèle" de venir chercher sa consommation. Cela nous évite de passer au milieu de dizaines de délinquants, tous armés.

La situation financière est saine. Nous ne savons pas pourquoi le parking en souterrain est en partie désaffecté, j'ai posé cette question par trois fois, sans jamais obtenir de réponse.

Je suis moi-même copropriétaire,

En espérant que vous pourrez y voir plus clair.

Merci d'avance

Par **Lingénu**, le **29/06/2025 à 22:42**

J'ai bien compris que la question de la porte scellée était importante mais, du point de vue de la gestion de la copropriété, c'est une question de détail en ce sens qu'il n'est pas compliqué de l'ouvrir. Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles se votent à la majorité de l'article 25 de la [loi du 10 juillet 1965](#). Encore faut-il que quelqu'un prenne l'initiative de faire inscrire la question à l'ordre du jour. C'est le droit de tous les copropriétaires : article 10 du [décret du 17 mars 1967](#).

Je me demandais s'il s'agissait d'une copropriété en difficulté. C'est en fait une copropriété normale sans souci financier. C'est une petite copropriété ce qui est un inconvénient dans vos rapports avec les administrations et autorités locales.

Les soucis de sécurité dus aux trafics de stupéfiants ne peuvent se traiter qu'avec les autorités publiques. Une petite copropriété n'a pas grand poids. Pour être bien entendu il serait préférable d'agir en concert avec les autres copropriétés du quartier. Une association loi de 1901 serait certainement un meilleur cadre : l'objet d'une copropriété est d'abord la conservation du bâti.

Une copropriété ne fonctionne bien qu'avec un conseil syndical actif. Vous deviez tâcher de vous y faire élire.

Comme les résidents sont majoritairement des locataires, ils devraient profiter des facultés que leur donne la loi : voir l'article 44 de la [loi 86-1290 du 23 décembre 1986](#). Les groupements de locataires affiliés à une organisation nationale peuvent désigner un représentant auprès de la copropriété et peuvent assister aux assemblées générales des copropriétaires.

#### Places de parking.

Vous devriez savoir à la lecture du règlement de copropriété si ce sont des parties communes, des parties communes à jouissance privatives attachées à certains appartements ou des lots de copropriété. Les noms et adresses des copropriétaires de lots figurent sur les feuilles de présence des assemblées générales. Tout copropriétaire peut en obtenir communication parce que c'est une annexe au procès verbal : article 17 du décret du 17 mars 1967.

Forcer la tenue d'une AG exceptionnelle : voir l'article 8 du décret du 17 mars 1967. La convocation d'une assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée par le conseil syndical ou par plusieurs copropriétaires réunissant ensemble en quart des voix de tous les copropriétaires.

Procédure d'urgence : dans quel but précis ? Le conseil syndical n'est qu'un organe consultatif.

#### Mettre en cause la responsabilité de la copropriété pour mise en danger

Pour ce qui concerne la porte, mieux vaudrait que ce soit demandé par le maire ou le commissaire de police. Mais c'est d'abord à la copropriété elle-même de prendre la décision adéquate. Il faudrait que les locataires fassent pression sur leurs propriétaires. Si les locataires cherchent à fuir l'immeuble, les propriétaires devraient être sensibles aux demandes visant à améliorer la sécurité de l'immeuble.