



Souci copropriété et démission syndic

Par **Bluesteeleyes**, le **07/12/2014** à **20:46**

Bonjour

J'aurais besoin de quelques conseils suite à une situation qui s'envenime. Je l'expose sans aucun jugement.

Nous avons un syndic qui gère notre copropriété.

Un propriétaire que j'appellerai X habite dans un immeuble voisin de la même copropriété que nous, mais possède un garage dans notre immeuble.

Les garages n'ont que la lumière.

Ce voisin, depuis quelques années maintenant, utilise chauffage et autre pour son garage.

Rien qu'aujourd'hui, il a consommé 4 KWatt en 3 heures.

Il utilise le circuit éclairage et risque au passage de provoquer un incendie, en plus de faire souvent sauter les fusibles.

Ce même voisin a engagé des travaux qui n'ont pas été votés lors des assemblées, et nous devons les payer.

Ce même voisin a beaucoup de choses qu'on lui reproche. Il a par exemple installé un sac de boxe dans son garage, et lorsqu'il s'entraîne, cela s'entend jusqu'au 3ème et dernier étage.

Les nombreux appels à la police n'ont eut aucun effet.

Un monsieur âgé de plus de 80 ans et en petite santé habite juste au dessus de son garage: il n'en peut plus.

Toujours ce même voisin, d'une violence extrême (il a eu quelques condamnations déjà), gêne chaque réunion de l'assemblée en hurlant et menaçant les gens, et le syndic.

Lors de la dernière assemblée, le 3 décembre, le syndic a jeté l'éponge et a démissionné en réponse à ces agressions d'un seul type alors qu'il y a un contrat jusqu'en 2016 avec ce syndic.

De notre côté, certes, on lui reprochait de ne pas agir.

En parallèle à cela, nous avons eu des travaux de réfection du carrelage à l'entrée de notre immeuble.

Les travaux sont juste un scandale.

La dalle a été mal refaite, les carreaux ne sont pas droits, aucune des 8 marches n'a la même hauteur (la plus petite fait 16cm de haut, la plus haute fait 22,4cm de haut.

En plus du danger présent, on est quelques uns à avoir failli tomber à cause de ces hauteurs + les carreaux pas droits, les joints, le ciment, c'est juste une catastrophe.

Nous avons fait nous-même le travail de vérification, les photos à chaque étapes et nous les

avons envoyé au syndic.

Il fallait râler pour avoir une réponse.

L'entreprise de carrelage est venue et a juste remplacé quelques carreaux, en salopant le reste, et en ne nettoyant pas. En pratique, il faudrait tout refaire tant c'est de travers. Quand il pleut, la pluie forme des flaques qui stagnent dans des "trous" assez grands.

Aujourd'hui, le syndic qui démissionne veut payer tout ou partie l'entreprise de carrelage.

Nous ne sommes pas d'accord.

J'ai proposé dans un premier temps de déposer une main courante contre le syndic pour nous protéger de tout ceci.

Ais-je raison? Que puis-je faire de plus?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **gnangnan77**, le **12/12/2014 à 20:23**

Bonsoir du Bas-Rhin également !

Il y a pas mal de questions dans votre message.

Concernant votre voisin copropriétaire d'un garage, que dit votre RC sur l'utilisation du garage? Certains RC prévoient que le garage ne peut être utilisé que et uniquement pour le stationnement de véhicule. Par conséquent, il n'a pas à être chauffé ou servir de salle de boxe. Quoiqu'il en soit, il semble y avoir un trouble du voisinage manifeste, lorsqu'il fait de la boxe. Dès lors, c'est contre lui qu'il faudrait déposer une main courante, afin d'éventuellement le poursuivre ensuite en justice.

Quels travaux a-t-il réalisés sans autorisation et que vous devez payer ? Je ne comprends pas très bien ce point : qu'il est entrepris des travaux privatifs sans autorisation c'est assez fréquent, mais dans ce cas il paye ses propres travaux. Les travaux qui doivent être payés par plusieurs copropriétaires doivent forcément faire l'objet d'un vote en AG. Que fait votre syndic?

Votre syndic est démissionnaire, il a le droit de le faire, mais il doit vous en informer trois mois à l'avance. L'a-t-il fait ? Vérifier ce que prévoit aussi le contrat de syndic en cas de démission. Pour les travaux mal réalisés, le syndic ne doit absolument pas payer la facture, car ce qui équivaldrait alors à réceptionner les travaux sans réserves. Il faut faire un recommandé à l'entreprise en lui demandant de venir refaire les travaux car vous refusez en l'état actuel des choses toute réception. Si vous avez une protection juridique au niveau de l'assurance de l'immeuble, il peut être judicieux de la saisir. Dans tous les cas, il faudra mettre en cause la responsabilité de l'entreprise et éventuellement celle du syndic si il vient malgré tout à payer la facture.

Dans tous les cas, il vous faudra durant la prochaine AG refuser d'approuver les comptes du syndic et surtout refuser de lui donner quitus.

Au final, ce n'est peut-être pas une si mauvaise chose que vous soyez obligé de changer de syndic. Le prochain sera peut-être mieux !

Par **pieton78**, le **14/12/2014 à 12:24**

Bonjour,

Alors là je suis épaté!

Quelques pistes de réflexion:

Pour ce qui concerne l'électricité, faites faire un constat d'huissier quand il est branché sur l'éclairage et que le syndic lui envoie la facture de l'huissier.

Vous dites consommation 4kW en 3h! ça fait plus de 5 Ampères, faites mettre par un électricien un "fusible" 3A voir même 1 A et effectivement il fera disjoncter systématiquement, que le syndic lui envoie la facture de ré-enclenchement effectuée par un électricien.

Faites déposer par le syndic une main courante pour vol de courant, mais le syndic est en droit de faire payer au SdC cette démarche à la vacation.

Faites voter en AG: le branchement sur le réseau électrique commun constaté par 2 membres du conseil syndical sera facturé 50€ au copropriétaire concerné.

Il faut aussi être conscient que à 0,13€/kWh ce n'est pas la ruine de la copro.

Pour vos travaux mal faits, il n'y a pas de recourt possible autre que le bon vouloir de votre assurance immeuble.

Faites voter la réfection par une entreprise qualifiée.

La justice! ne rêver pas...

Par **dardar**, le **18/10/2015 à 16:19**

bonjour

assez urgent

le syndic vient de demissionner alors que un dégat des eaux etais en cours un propriétaire avec un comportement agressif a fait démissionner le syndic car il contester toujour l avis de l expert qui a la fin lui on donner raison

le problème suite au motif écrit sur le dernier pv demission personne de veux s engager avec nous copro de 9 lots

ma question a ce jours je detiens le proces verbale de la derniere AG

que dois je faire ?

pour le degat des eaux un devis voter mais commment faire pour payer alors que on n est seule ?

que pensez vous pour un syndic benevole

dois je ecrire au proprio pour une réunion

Par **springfield**, le **08/11/2015 à 21:20**

Apparemment, cela veut dire que vous n'avez plus de syndic donc il va falloir passer par le TGI pour qu'un administrateur provisoire soit nommée.