



Conflit de voisinage dans une copropriété

Par **clall**, le **14/02/2022** à **11:22**

Bonjour,

Je vis une situation difficile de voisinage dans une petite résidence de quatre copropriétaires (deux commerces en RDC et deux appartements) gérée par un syndic (une femme). Cette dernière qui laisse la résidence aller à vau l'eau, a formé un clan de trois copropriétaires autour d'elle au détriment d'un autre. Elle a reproduit ce montage dans plusieurs autres résidences où elle s'évertue à créer une situation conflictuelle entre les propriétaires. Elle a réussi à supprimer les multiples avis très négatifs à son encontre sur google.

Dans ma résidence les voisins peuvent faire tous les travaux qu'ils désirent, en particulier ceux qui nécessitent une autorisation en assemblée générale. Par exemple, réalisés sans autorisation : extension de commerce dans le hall partie commune, encombrement des parties communes, percement dans mur commun, pose d'une descente de gouttière (avec dégradation du mur) évacuant ainsi dans la cour commune les immondices accumulées sur une terrasse.

Lors de la dernière Assemblée Générale, j'ai fait inscrire une résolution concernant le respect du règlement de copropriété. Elle a donné lieu à un vote négatif des trois copropriétaires (du "clan syndic") et évidemment d'un seul vote (le mien) positif. Aucune réaction du syndic. J'ai chargé un huissier d'établir un constat de tous les manquements au règlement de copropriété.

Mes tentatives de remplacement du syndic ont toujours échoué lors du vote en assemblée générale.

Depuis juin 2021, un constat amiable établi par le syndic suite à un dégâts des eaux dans mon appartement situé au dernier étage sous la toiture. Aucun couvreur n'a été convoqué par

le syndic pour réparation de la toiture, et ce, malgré mes relances répétées et l'intervention en vain d'un conciliateur de justice.

Précision utile : il s'agit d'une résidence secondaire, cela m'aide à supporter cette situation.

Que feriez vous à ma place ? injonction de faire pour que le règlement de copropriété soit respecté, mais adressé à qui ? au syndic pour qu'il fasse son travail ou aux copropriétaires pour qu'ils respectent le RC ?

Autres actions possibles ?

Merci par avance.

Par **morobar**, le **14/02/2022** à **11:28**

Bonjour,

[quote]

Autres actions possibles ?

[/quote]

Avocat.

Et un petit saut à l'ADIL locale pour vérifier vos assertions quant au comportement habituel du syndic.

Par **clall**, le **14/02/2022** à **11:52**

Oui, en effet, je peux voir l'ADIL, Pour l'avocat je préfère terminer ma procédure actuelle pour le charger de cette situation . Mais à votre avis une injonction de faire ? contre qui (qui n'aura probablement pas d'effet, mais constituera une pièce de plus à mon avantage).

Par **amajuris**, le **14/02/2022** à **14:19**

bonjour,

s'agit-il d'un syndic professionnel ?

le syndic est élu par l'A.G. du syndicat des copropriétaires.

il faut supposer que les prestations de ce syndic satisfont la majorité requise des copropriétaires.

que la majorité des copropriétaires et du syndic s'entendent bien, c'est généralement

bénéfique pour la copropriété.

c'est le principe de gestion d'une copropriété.

par contre, vous pouvez comme copropriétaire, saisir le tribunal pour non respect du règlement de copropriété.

Salutations

Par **clall**, le **14/02/2022 à 15:00**

Bonjour Amajuris,

oui c'est un syndic professionnel nommé par le TGI en 2006, après que j'aie exercé ce rôle bénévolement pendant 4 ans.

Les prestations sont acceptées par le syndicat, mais sa gestion ne les respecte pas. Un exemple parmi d'autres: il est prévu lors des visites annuelles de la résidence, qu'elles soient effectuées en présence du président du conseil syndical, ce qui n'a jamais été fait (j'ai été président du CS durant des années).

Il y a quelques années, pour un problème de sécurité, j'avais demandé au syndic de convoquer une assemblée générale à une date précise. Elle n'a pas respecté ma demande. Suivant les conseils de l'association de défense des consommateurs et de l'Adil, j'ai demandé à un avocat de me défendre. Le résultat a été négatif puisque le TGI a donné raison au syndic !

Donc je souhaite accumuler au maximum les preuves de sa gestion défectueuse.

Par **amajuris**, le **14/02/2022 à 16:48**

gestion défectueuse approuvée chaque année par votre .A.G.

si le tribunal que vous avez saisi vous a donné tort, et que vous n'avez pas fait de recours contre cette décision, le litige est clos.

vous ne pourrez pas saisir le tribunal pour le même motif.

votre contrat de syndic précise-t-il que les visites du syndic doivent se faire avec le président du conseil syndical, et avec ou sans rapport du syndic ?

comment savez-vous que les visites du syndic actuel sont faites sans la présence du président du C.S.

Par **clall**, le **15/02/2022** à **10:23**

Je suis le seul à ne pas délivrer quitus pour la gestion de l'année passée du syndic

Je saisisrai le tribunal pour un nouveau motif

Le contrat du syndic prévoit bien que les visites doivent avoir lieu avec le président du CS sans rapport écrit

Ayant été président du CS, je suis bien placé pour affirmer que je n'ai jamais été convoqué !

Par **morobar**, le **15/02/2022** à **11:12**

Bjr,

[quote]

Mais à votre avis une injonction de faire

[/quote]

Il faut un support contractuel pour établir une injonction de faire. Ce n'est pas le cas ici.

Par **amajuris**, le **15/02/2022** à **17:50**

bonjour,

quand avez-vous été président du CS puisque vous étiez syndic ?

salutations

Par **clall**, le **16/02/2022** à **11:41**

j'ai été syndic bénévole de 2002 à 2006 et président du CS de 2015 à 2021.

salutations

Par **amajuris**, le **16/02/2022** à **14:04**

pour faire une procédure judiciaire, il faut un préjudice né, actuel et certain.

quel est votre préjudice ?

il existe beaucoup d'obligations qui ne comportent pas de sanctions en cas de non respect.

depuis 2015, pendant 6 ans, avez-vous contesté le non-respect de son contrat auprès de votre syndic ?

je doute du succès de cette procédure pour ce motif assez futile ?

qui ressemble plus à une vengeance puérite.

Par clall, le 16/02/2022 à 15:00

Ce syndic exerce toujours alors qu'il a multiplié sa gestion déplorable dans beaucoup de résidences. Je pense que vous avez raison et que le succès d'une action contre lui n'est pas garantie.

Je pense à une autre possibilité

je vous ai parlé de constats d'huissiers qui mettent en évidence des travaux sur parties communes (réalisés par les autres coproprios) avec dégradations de celles-ci sans aucune autorisation demandée en AG. Ces travaux me porte un préjudice indéniable puisqu'il y a diminution de la qualité de l'immeuble donc réduction de la valeur de mon bien.

(je peux détailler ces travaux si nécessaire).

D'autre part, lors d'un vote lors d'ela dernière AG, ces mêmes proprios ont voté ne pas vouloir respecter le règlement de copropriété !

Comme le syndic ne réagit pas et est maintenu en place, possibilité d'une action judiciaire contre le syndicat des coproprios ?

Par amajuris, le 16/02/2022 à 16:11

le délai est réduit, pour contester une résolution votée par une A.G.

seul un copropriétaire défaillant ou opposant, peut contester une résolution votée par une A.G.

Pour contester une décision d'une A.G. de copropriété, il faut [saisir le tribunal](#) judiciaire dans un délai de 2 mois à partir de la notification du [procès-verbal de l'assemblée générale](#), [l'avocat est nécessaire](#).

vous devez mettre en cause le syndicat des copropriétaires et non votre syndic.

Par **clall**, le **18/02/2022** à **08:17**

Bonjour à tous, je vous remercie pour vos différents conseils.

J'ai finalement acquis la conviction qu'un avocat est la meilleure solution pour résoudre ma situation. Non pas contre le syndic mais contre le syndicat des copropriétaires qui persiste dans l'irrespect du règlement de copropriété. Celui-ci complet et à mon avis très bien fait, pourra fournir beaucoup d'éléments pour ma défense. Certes, le délai est dépassé pour contester le procès verbal de la dernière assemblée générale mais l'avocat sera intéressé et pourra exploiter le fait que les copropriétaires refusent de respecter les termes du règlement de copropriété !

Salutations.

Par **amajuris**, le **18/02/2022** à **12:11**

votre avocat ne va rien résoudre, c'est le juge qu'il vous faudra saisir qui peut régler la situation.

Par **nihilscio**, le **18/02/2022** à **12:22**

Bonjour,

L'avocat ne détient certes pas l'autorité de trancher dans le litige qui vous oppose aux autres copropriétaires mais il est un professionnel dont les conseils pourraient être utiles. En particulier il saura apprécier s'il y a matière à porter les différends devant le juge. Ce n'est pas du tout certain.

Par **clall**, le **18/02/2022** à **15:08**

Merci Nihilscio. Si, je comprends bien votre avant dernière remarque: je peux saisir directement le juge, certainement pas le TGI, lequel alors ?

Par **amajuris**, le **18/02/2022** à **17:11**

le TGI n'existe plus, il n'existe que le tribunal judiciaire.

voir ce lien : [le tribunal judiciaire](#).