



Elément (de partie commune) défectueux

Par **clall**, le **30/08/2024** à **14:53**

Bonjour, dans une petite résidence de 4 copropriétaires, il existe une sortie secondaire fermée par un rideau métallique électrique commandé par boutons poussoirs. Cette sortie est utilisée pour sortie des vélos, des poubelles, des courses, des usagers... Or récemment ce rideau est en position abaissée sans possibilité de le relever (action sans effet sur les boutons). J'ai signalé ce fait au syndic par recommandé avec AR . Réponse de celui-ci :

- 1)-la sortie principale permet de satisfaire toutes les fonctions ci dessus
- 2)- comme le moteur doit être HS, un devis de remplacement est demandé.

En ouvrant le boîtier des boutons poussoirs , j'ai constaté que des connexions ont été supprimées (le poteur ne peut plus être alimenté en énergie !) Il s'agit donc d'un sabotage.

Je soupçonne le gérant du cabinet de kiné et podologie d'en être l'auteur . En effet, le rideau métallique abaissé lui permet d'aérer son local en ouvrant sa porte arrière à l'abri des regards des passants. Son local n'a pas de fenêtre et en ouvrant ses deux portes: l'une dans le hall principal et celle au niveau du rideau métallique, il aère son local mais en émettant les effluves de produits de massage, transpiration, dans les parties communes. Le renouvellement de l'air de son local et la réduction de la température ambiante surtout en été l'emporte sur la gêne occasionnée sur les autres copropriétaires.

J'ai l' idée de rétablir momentanément les liaisons manquantes dans le boîtier des boutons et de bloquer le rideau en position haute (en retirant à,nouveau mon câblage). Cela mettrait évidemment en évidence que le moteur n'est pas défectueux mais qu'il y a bien eu action délictueuse d'une personne pour bloquer le rideau en position basse!

Mais en appliquant cette idée, est ce que je ne risque pas moi-même par mon action sur une

partie commune ? Je préfère éviter l'appel à un commissaire de justice (ex huissier) car les précédentes démarches de ce genre, coûteuses n'ont jamais vraiment servie ma cause.

Y a -t-il une autre façon d'agir ? Qu'en pensez vous ? Merci par avance.

Cordialement

Par **amajuris**, le **30/08/2024** à **17:52**

bonjour,

vous pouvez informer votre syndic et les autres copropriétaires de votre découverte et de votre projet.

salutations

Par **clall**, le **30/08/2024** à **18:52**

Bonsoir Amajuris,

En effet, en informant le syndic et les autres copropriétaires du fonctionnement du rideau suite à mon câblage dans le boîtier des poussoirs, je limite les recours possibles à mon encontre.

J'espère que cela forcera l'auteur de la mise hors fonctionnement du rideau, à entreprendre des travaux pour rendre son local plus conforme (renouvellement de l'air, climatisation,...).

Merci pour votre conseil

Cordialement

Par **Henriri**, le **31/08/2024** à **06:50**

Hello !

Personnellement je rétablirais tout simplement le câblage de la commande du rideau et donc son bon fonctionnement... pour voir la suite.

A+

Par **clall**, le **31/08/2024** à **10:09**

je préfère la solution précédente à cause d' une information que je ne vous ai pas donnée. Si je rétablis le cablage permettant le fonctionnement du rideau, le gérant du local a encore la possibilité de bloquer le rideau en position basse en agissant sur le coupe circuit en amont. En effet, à l'origine l'installateur du rideau (pour des raisons de facilité, bien que non conforme) a monté son coupe-circuit dans le local de kiné (partie privative, inaccessible aux autres copropriétaires)

Donc même avec le cablage de boutons conforme, il peut donc encore bloquer le rideau en position basse en ouvrant le coupe-circuit correspondant.

En rétablissant le fonctionnement du rideau, je compte réaliser une vidéo me montrant travaillant dans le boîtier des poussoirs, suivi de l'ouverture/ fermeture du rideau.

Vidéo avec informations écrites communiquées au syndic prouveront qu'un "sabotage" avait été réalisé sur une partie commune.

Par **yapasdequoi**, le **01/09/2024 à 15:08**

Bonjour,

Prouver le "sabotage" (c'est vous qui le dites) ne déterminera pas le coupable.

Intervenir vous-mêmes sur les parties communes n'est pas autorisé, même avec une vidéo qui risque de démontrer que c'est vous le saboteur...

Faites plutôt établir des devis pour :

1/ cabler correctement ce rideau et verrouiller l'accès aux interrupteurs/disjoncteurs/etc

2/ poser une video surveillance des installations

puis l'AG votera ce qui convient aux copropriétaires.

Si ce rideau est devenu inutile, ils ne dépenseront pas un centime pour le rétablir, et il est inutile de faire la gueguerre des fusibles avec le kiné.

Par **clall**, le **02/09/2024 à 03:35**

Information supplémentaire montrant une gradation vers la condamnation du rideau (désolé pour la complexification des échanges):

L'AG du 29 septembre 2023 a été organisée par un des copropriétaires (le syndic hospitalisé n'a même pas envoyé d'avis de convocation). Dans le paragraphe "Questions diverses sans vote (art 13 du décret du 17 mars 1967) il a été mentionné de façon illégale (même pas noté dans l'ordre du jour) : "il est demandé avec insistance que le rideau soit fermé en permanence (sauf usage ponctuel) . S'il est constaté qu'il est ouvert, toute personne de l'immeuble peut le

refermer".

Ainsi durant été 2024, nous l'avons trouvé plusieurs fois fermé lors de nos sorties à vélo nous obligeant à rentrer par l'entrée principale.

Quand le rideau a été définitivement fermé comme expliqué dans ma présentation originale, j'ai adressé un recommandé avec AR au syndic qui en retour suppose que le moteur est à remplacer.

D'ailleurs le technicien de maintenance annuelle du rideau a récemment noté sur son cahier: "moteur HS" sans observation sur le câblage défectueux dans le boîtier des poussoirs (compréhension non immédiate du câblage entre 4 contacteurs: 2 normalement fermés NF et 2 normalement ouverts NO).

Mon projet de photographier successivement:

1- le câblage actuel (avec liaisons manquantes) conduisant au rideau bloqué en fermeture.

2- Mon câblage supplémentaire en couleur différente "jaune" conduisant au fonctionnement ouvert/ fermé du rideau.

3- Remise en état initial suppression de mon câblage "jaune" conduisant à nouveau au blocage en fermeture du rideau.

Ainsi je pourrais prouver en AG 2024 (je suis en attente de l'avis de convocation) que le moteur est opérationnel et qu'il y a bien eu intervention délictuelle dans le boîtier des poussoirs.

Par **yapasdequoi**, le **02/09/2024 à 10:40**

Et quelle est votre question juridique ?

Parce que

- la prétendue AG que vous décrivez n'a aucune valeur juridique sans convocation
- vos photos ne prouveront rien
- réparer les connections n'empêchera personne de les supprimer à nouveau (puisque vous pensez qu'un malfaiteur les déconnecte)
- si les copropriétaires veulent des règles différentes d'ouverture ou de fermeture du rideau, il faut un vote à l'article 25g

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale

de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

[/quote]