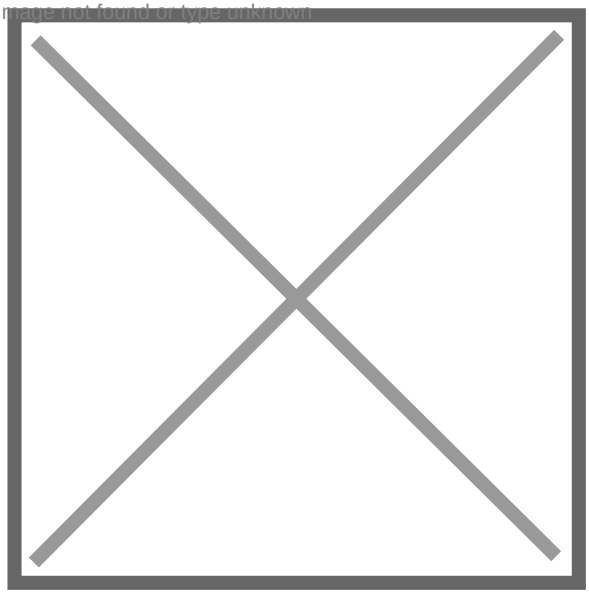
Image not found or type unknown



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 boitier 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'aérér 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 gène occassionnée sur les autres copropriétaires.

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

Personnelement 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**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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 boitier 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 interruteurs/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 decret 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

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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 cablage défectueux dans le boitier des poussoirs (compréhension non immédiate du cablage entre 4 contacteurs: 2 normalement fermés NF et 2 normalement ouverts NO).

Mon projet de photographier sucessivement:

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

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

3- Remise en état intitial suppression de mon cablage "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 boitier 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

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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

[/quote]

Par **clall**, le **19/09/2024** à **06:40**

Je reviens sur le sujet et je décris ce que je compte faire.

J'ai contacté la gendarmerie due la commune pour une plainte éventuelle. On m'a répondu qu'elle ne servira pas à grand chose, contacter plutôt un avocat et même une information auprès de l'ARS : cabinet kiné non conforme du point de vue ventilation/cliamtisation.

Dimanche dernier (15/09), à la fermeture du cabinet kiné j'ai testé le bon fonctionnement du moteur (en rétablissant les connexions qui étaient manquantes) puis j'ai remis à l'état initial (rideau abaissé, connexions à nouveau manquantes).

Je parie que dans l'avis de convocation en AG (toujours en attente), le devis remplacement du moteur sera proposé et voté en AG avec majorité des voix (le syndic protége ainsi l' auteur des actions délictuelles). Je convoquerai un commissaire de justice dans la même journée pour obtenir une attestation de bon fonctionnement du moteur (reproduction de la manipulation du 15/09).

Durant le délais de recours de 2 mois, un avocat aura l'argument qu'il y aura bien eu action délictuelle du principal bénéficiaire du rideau abaissé.

J'espère que j'obtiendrai remboursement de mes frais engagés ...

PS: j'avais aussi pensé prendre des photos montrant sur les mêmes clichés: le rideau levé et abaissé avec première page du quotidien local (preuve de la date). Mais avec les possibilités actuelles de modification des images, cette solution risque de ne pas avoir suffisamment de valeur.

Cordialement

Par **yapasdequoi**, le **19/09/2024** à **08:35**

Je ne sais pas pourquoi vous demandez des réponses juridiques.

Faites ce que vous voulez, vous verrez la suite.

Si le kiné peut manipuler le rideau depuis son cabinet, a-t-il vraiment intérêt à bidouiller les branchements ? Vous ne prouverez jamais que c'est lui qui a débranché les fils.

Votre constat prouvera tout au plus que le moteur fonctionne... mais ceci ne prouve ni une action "délictuelle", ni qui en est l'auteur. Simplement les copropriétaires ont décidé de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

changer le moteur. Et si le vote est fait à la bonne majorité, vous n'obtiendrez pas son annulation au tribunal.

Bonne chance.

Par **clall**, le **19/09/2024** à **11:45**

Mon acharnement à me défendre sur ce point vous paraît probablement excessif.

Mais à maintes reprises mes droits ont été bafoués. Le syndic le même depuis 2006 (constamment réélu par 3 copro) forme avec les 3 autres copropriétaires un "clan ". Il leur permet tout les abus possibles : extension du commerce dans partie commune, pour l'un sans rien demander; condamnation d'un accès (rideau bloqué) pour l'autre; détérioration d'un mur de la cour (pose d'une descente de rigole non étanche, aspect déplorable). Un plafond d'une de mes pièces dégradé par une fuite d'eau depuis 10 ans, malgré interventions de couvreurs et 3 experts de recherche de fuite. Le 4ème choisi par mon assurance a enfin une explication plausible (enfin j'espère)...

Donc l'avocat que je compte choisir doit mettre beaucoup d'ordre dans tout ça et mieux virer ce syndic.

Sur le site de celui-ci , il y a une note globale des 15 avis de 1,4/5 , majorité de "1", un "2" et un "5" !

Vous pouvez donc comprendre mon attitude désagréable, en voulant réussir le problème du rideau métallique.

Par **amajuris**, le **19/09/2024** à **13:12**

bonjour,

que votre syndic soit reconduit à chaque A.G. par la majorité requise est tout à fait légale, une majorité de copropriétaires qui s'entendent n'est pas synonyme de clan et c'est plutôt un avantage pour la gestion de votre copropriété.

ce n'est pas votre avocat qui va virer votre syndic, en la matière, le seul décideur est votre A.G.

salutations

Par **yapasdequoi**, le **19/09/2024** à **17:07**

Votre avocat vous expliquera comment traiter les différents sujets qui n'ont rien à voir les uns

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

avec les autres.

Faire une fixette sur le rideau ne règlera pas le reste, et ne changera pas le syndic non plus.

Ecoutez votre avocat.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés