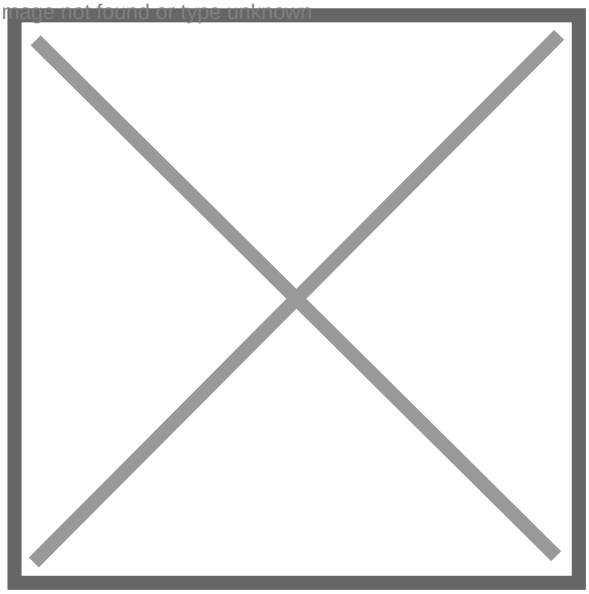
Image not found or type unknown



Syndic ne répond pas à demande d'assemblée générale

Par **clall**, le **19/04/2017** à **11:02**

Bonjour,
J'ai déjà présenté sur ce forum le danger présenté par les rideaux métalliques condamnant l'accès piétons d'un immeuble d'habitation. J'ai effectué une mise en demeure en recommandé avec accusé de réception (RAR) adressé au syndic pour une mise au norme de l'installation ; aucune réaction du syndic. J'ai alors saisi le Tribunal d'Instance qui a rejeté la demande en demandant un débat de fond avec inscription de la question en assemblée générale.
Compte tenu d'un dépassement des 25% de mes tantièmes, et que cette anomalie existe depuis l'origine de l'installation, j'ai demandé au syndic en RAR le 6 mars 2017, une convocation en AG durant les congés de Pâques de la zone B (8 au 23 avril) avec inscription du sujet en résolution principale et autres points moins importants. Encore aucune réponse du syndic !
Pour mettre en évidence le bien fondé de ma démarche, j'ai reçu un avis écrit du syndicat des fermetures (snfpas dépendant de la fédération du bâtiment). Les grilles métalliques (même à commandes électriques)sans portillon manuel, ne peuvent pas être les seules fermetures pour les accès à un immeuble d'habitation. De plus, une maintenance périodique tous les 6 mois d'une telle installation est obligatoire, (et il n'y a pas eu la moindre visite technique depuis son installation en 2009 !). Il y a déjà eu rupture d'axe et chute de grille avec victimes (effet guillotine !).
Questions: le syndic pouvait-il me refuser la convocation en AG pour la période demandée, ou au minimum me prévenir d'une éventuelle impossibilité de sa part ?
Aurais-je du agir d'une autre façon (par exemple avec l' aide d'un avocat) ?
Bien entendu lors de sa convocation habituelle, je serai vigilant en cas d'absence de mes résolutions demandées.
merci par avance

cordialement

Par **wolfram2**, le **19/04/2017** à **23:21**

Bonsoir
Afin de prévenir toute manœuvre dilatoire de votre syndic, Avez-vous présenté votre demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'AG conformément aux dispositions des article 10 et 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (modifié) portant application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
Rendez compte de la situation à la Commission de sécurité de la commune. Cet état de fait est aussi critique que le serait un établissement ERP dont les portes d'évacuation seraient verrouillées ou dont l'accès serait encombré.
Cordialement.....wolfram

Par **clall**, le **20/04/2017** à **13:04**

Merci Wolfram pour votre réponse. Je vais étudier les dispositions en question. Votre comparaison est exacte, car il y a réellement un risque d'emprisonnement des résidents en cas d'absence de tension EDF ! Suite à mes alertes, le maire de la commune et son service sécurité ont bien écrit au syndic, de même que le conciliateur de justice ainsi que le sous préfet. Toutes ces interventions se sont soldées par le silence "assourdissant" du syndic !
cordialement

Par **wolfram2**, le **20/04/2017** à **21:38**

Bonsoir
Quelle est la position du Conseil syndical. Votre syndic est-il professionnel ou bénévole ???
Dans quelles conditions la pose de cette grille a-t-elle été votée en AG.
La responsabilité civile professionnelle du syndic comme de l'entreprise qui a posé la grille sont à mettre en cause par le syndicat des copropriétaires qui dans un premier temps va devoir supporter les dépenses de la dépose de la grille et la pose d'un autre moyen de fermeture pour assurer le "clos" de l'immeuble.
Bon courage.....Wolfram

Par **wolfram2**, le **20/04/2017** à **22:22**

Bonsoir
Je viens de lire la liste de vos messages. Je ne peux que vous souhaiter le succès en appel.
Le Tribunal vous a-t-il accordé l'exécution provisoire ?
En rubrique Procédure civile, lisez mon post pour avoir une connaissance des devoirs de l'avocat envers son client.
Quels sont les motifs précis sur lesquels vous avez assigné le syndicat des copropriétaires

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

??? Le syndic par ses agissements porte gravement atteinte à l'autogestion des copropriétaires.
Grand Courage.....Wolfram

Par **clall**, le **21/04/2017** à **08:09**

Bonjour,

Merci d'avoir pris le temps de relire mes messages.Je réponds à vos questions.
Nous avons affaire à un syndic professionnel. Le conseil syndical est constitué de deux personnes dont moi (je ne suis pas le président). En 2008 il y a eu un vote pour pose de deux rideaux (fermant les accès à l'immeuble) 3 copropriétaires "pour" un "contre" (moi, je proposais des fermetures à ouvrants ou "accordéon" fermetures à clés sans électricité). Lors de la même assemblée générale, vote pour la fermeture des rideaux en soirée (3 pour 1 contre, toujours les mêmes.
Dans le délai inférieur à 2 ans j'ai constaté et signalé au syndic et au syndicat qu'il y avait un risque d'enfermement des résidents en cas de défaillance de l'alimentation électrique. Depuis rien à été fait sauf l'installation d'un boitier de sécurité inefficace devant permettre le relevage manuel d'un des rideau (suite à un courrier au syndic du sous-préfet).
Actuellement les copropriétaires sont du coté du syndic qui rédige les arguments contre moi pour m'opposer à l'aménagement des combles , droit qui m'est accordé dans le règlement de copropriété. Le TGI m'a donné raison en janvier 2017, les copropriétaires ont fait appel de la décision en février. Nous attendons leurs argumentations (délai normal de 3 mois pas encore échu)...
En reprenant votre formule, l'agissement du syndic par son absence d' objectivité (ça lui permet de conserver son mandat) entretient une ambiance détestable dans la copropriété.
le courage j'en ai parce que j'ai la conscience tranquille.
merci
cordialement
Claude

Par **clall**, le **24/10/2017** à **14:23**

Bonjour,
Conseillé par ma défense juridique, j'ai pris un avocat pour attaquer le syndic défaillant et je reçois le courrier de l'assignation du TGI où sa responsabilité est bien mis en évidence. Je suis surpris de recevoir en même temps une lettre du syndic où il précise s'être rapproché de la protection juridique de la copropriété et qu'un rendez vous est pris avec l'avocat de la copropriété pour préparer sa défense.
Le syndic ayant gravement manqué à ses obligations, je ne comprends pas pourquoi il utilise l'avocat de la protection juridique de la copropriété et non son propre avocat ?
Trouvez vous cela normal ?

cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **wolfram2**, le **24/10/2017** à **22:06**

Bonsoir
Tout dépend comment est rédigée votre assignation et ce que vous demandez. Si vous demandez la convocation d'une AG, il considère alors que vous visez le syndicat des copropriétaires et il se cache derrière et vous oppose ainsi à l'ensemble des copropriétaires, alors que c'est sa responsabilité personnelle qui est en cause. Il est regrettable que vous n'agissiez pas en concertation avec le Conseil syndical ou une majorité d'autres copropriétaires. C'est une manœuvre de sa part qui devrait être désavouée par l'AG des copropriétaires. Quelle est votre assistance juridique ??? Consultez l'ADIL ou l'ARC s'ils ont une antenne à proximité.
Bon courage.....wolfram

Par **wolfram2**, le **24/10/2017** à **22:43**

A mon sens Votre assistance juridique et votre avocat vous ont embarqué dans une mauvaise voie.
Je vous avais conseillé d'adresser à votre syndic la demande d'inscription d'une résolution à l'ordre du jour de la prochaine AG en respectant la procédure prévue par le statut de la copro. Ensuite, il fallait prendre acte de son refus soit de convoquer l'AG, soit d'inscrire votre question. Et décider ensuite de la conduite à tenir. Compte tenu des possibilités locales et de la volonté des copropriétaires.
Vous vous êtes engagé trop hâtivement dans la voie judiciaire.
On ne peut que le regretter. wolfram

Par **clall**, le **25/10/2017** à **08:48**

Devant le comportement inacceptable du syndic, j'avais contacté les trois autres copropriétaires (oui, nous ne sommes que 4 en tout) pour une éventuelle action en justice. Suite à leur réponse négative, compte tenu du délai de 2 mois pour agir (après la date du procès verbal de l'AG) et le danger des rideaux métalliques pour mes résidents, c'est la mort dans l'âme j'ai suivi les avis de la défense juridique (DAS) et de mon avocat.
Oui, le syndic est certainement trop heureux de m'opposer à nouveau à l'ensemble des autres copropriétaires. Depuis le début (2006), il a toujours agit de cette façon. D'ailleurs, ayant enquêté sur la commune, il est réputé pour agir de la sorte: semer la "zizanie" entre les copros et adorer les procédures judiciaires qui s'en suivent.
J'ai peut-être la possibilité de contacter les copropriétaires en leur rappelant que le syndic ne respecte pas ses obligations et qu'ils ont la possibilité de se rallier à mon action (ils devraient alors faire en sorte que leur avocat modifie la présentation de l'assignation: "syndicat de copropriété contre syndic" plutôt que ce qui est actuel "moi contre syndic et syndicat de copropriété"). Qu'en pensez vous ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **wolfram2**, le **25/10/2017** à **17:38**

Bonjour
Pour essayer de formuler une évaluation de la situation il serait nécessaire d'avoir une connaissance exacte des termes du dispositif du jugement du Tribunal d'instance, de toutes les pièces du dossier. Ce qui semble dépasser les limites du fonctionnement de experatoo.
Je ne pense pas judicieux d'avoir mis en cause le syndicat des copropriétaires et non le syndic seul s'il a refusé d'inscrire votre projet de résolution à l'ordre du jour de l'AG, sous réserve que la demande soit formulée conformément aux dispositions du statut de la copro.
Il paraît socialement regrettable que vous entriez en conflit avec les trois autres copropriétaires. Et que au surplus vous leur imposiez les tracasseries et dépenses de l'instance judiciaire. Je pense que le juge de la mise en état va vous prescrire une mesure de conciliation ou de médiation.
Essayez de désamorcer ce conflit et tâchez rechercher le consensus des autres copropriétaires. Il eût été préférable que les instances de sécurité locales formulent leur évaluation de la situation et préconisations, voire injonctions pour une mise en conformité avec les éventuelles exigences réglementaires.
Calmez le jeu et restez dans le cadre du statut de la copropriété.
Bon courage. wolfram

Par **clall**, le **27/10/2017** à **09:54**

Bonjour,
En prenant le risque de me répéter,depuis 2010, j'avais alerté les instances locales (maire de la commune, service de sécurité, conciliateur de justice, sous préfet...) qui avaient bien demandé au syndic de rendre l'installation de fermeture conforme aux normes de sécurité. Aucune réaction du syndic (à part l'installation d'un boitier de sécurité permettant le relèvement manuel d'un rideau,mais boitier inopérant).

C'est donc bien après avoir utilisé toutes les possibilités et suivant recommandation du juriste de ma défense juridique que j'ai entrepris l'action actuelle.

Je viens d'informer (par e-mail) les autres copropriétaires des accidents (hélas parfois mortels) provoqués par ce type de fermeture (source: commission de sécurité). En ajoutant que je regrette que le libellé de l'assignation cite en plus du syndic, le syndicat des copropriétaires, alors que le syndic a manifestement manqué à ses obligations. Je suggère de plus qu'avec l'aide de leur avocat, ils devraient pouvoir se rallier à mon action.

Vous avez pris beaucoup de votre temps pour prendre connaissance de mes problèmes de copropriété et vous m'avez toujours donné d'excellents conseils et je vous remercie bien sincèrement.

bien cordialement

Clall

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **wolfram2**, le **27/10/2017** à **18:26**

Bonsoir
J'avais bien noté votre demande d'intervention auprès des autorités en charge de la sécurité.
C'est pourquoi je regrettais que leur action n'ait pas été plus efficace.
Mais pour une action syndicat de copropriétaires contre syndic, il faudrait que cette action ait été décidée en Assemblée générale.
Il devient aussi nécessaire que vous changiez de syndic. J'écris ceci tout en ayant une bonne connaissance de la difficulté de trouver un syndic qui accepte d'être mandataire d'une petite copro et en général du peu d'attention qu'ils y apportent.
Bon courage. Merci de votre communication dont j'apprécie les qualités qui maintenant font trop souvent défaut aux rapports humains.

Cordialement. wolfram

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés