



TRAVAUX CONFIES A UNE AUTRE ENTREPRISE QUE CELLE VOTEE EN A.G.

Par **tootsi**, le **19/11/2014** à **19:12**

Bonsoir,

Les travaux de mise en place du système de video surveillance ont été votés en juin dernier ; la résolution pour ce vote définit l'entreprise, le montant des travaux, mais également le type de matériels et l'implantation, ainsi que le contrat de maintenance.

Notre résidence comprend 5 bâtiments, il y a 450 appartements au total.

Les travaux démarrent et l'entreprise intervenante n'est pas celle que nous avons choisie ; nous ne savons donc pas ce qui va être mis (types de matériels), où (plan d'implantation) et pour quel coût d'installation, et de maintenance ensuite.

Nous ne savons pas non plus si le syndic a soumis une demande à la CNIL et s'il a obtenu leur agrément.

L'appel de fonds, concernant la provision pour ces travaux a été lancé depuis le mois d'août et pratiquement payé (dernière mensualité en décembre).

En conflit avec le syndic, pour des erreurs de gestion, pour le non respect du règlement de copropriété, nous ne savons pas ce que nous pouvons faire pour l'obliger à :

1. arrêter ces travaux,
2. à les confier à l'entreprise pour laquelle nous avons voté
3. à nous assurer que la CNIL a bien eu le dossier pour approbation

Le syndic ne répond à aucun de nos courriers en LR AR et se moque de tout ce que l'on peut dire et le conseil syndical le laisse faire.

Merci de votre avis

Par **moisse**, le **19/11/2014** à **19:42**

Bonsoir,

[citation]Nous ne savons pas non plus si le syndic a soumis une demande à la CNIL et s'il a obtenu leur agrément. [/citation]

La déclaration n'est obligatoire que s'il y a enregistrement des images vidéo.

[citation]2. à les confier à l'entreprise pour laquelle nous avons voté [/citation]

Il y a peut-être un contrat de sous-traitance, ou plusieurs corps de métiers doivent intervenir successivement.

[citation] le conseil syndical le laisse faire. [/citation]

Le conseil syndical n'a guère de pouvoirs, pas plus que le simple copropriétaire en fait.

[citation]Le syndic ne répond à aucun de nos courriers en LR AR [/citation]

C'est qui "nous" ?

Attendez donc un petit peu, il est très possible que les travaux soient bien conformes à ceux votés en AG.

Il serait étonnant que le syndic s'amuse avec un budget considérable juste pour se faire plaisir, alors qu'il engage sa responsabilité professionnelle.

Par **tootsi**, le **20/11/2014 à 13:37**

Merci Moisse pour la réponse

Le système mis en place prévoit les enregistrements qui seraient gardés un mois, il me semble que dans ce cas, la CNIL doit être consultée.

J'ai demandé à avoir la référence de la demande, et le syndic fait la sourde oreille ; que risque t-il s'il n'a pas l'autorisation ?

Pensez-vous qu'en contactant la CNIL directement par téléphone, j'obtiendrai ces renseignements ?

Pour le détail des travaux, et étant donné que le vote s'est prononcé sur une société pour laquelle nous avons le devis détaillé, nous savions ce qui allait être implanté, combien de caméras, quel type, où etc ... aujourd'hui, et pour avoir vu les camionnettes de l'entreprise qui démarre ce chantier ... mis à part son nom, je ne sais rien d'autre.

Le syndic a déjà trois assignations d'Assemblée Générale (2012, 2013 & 2014), la première passant en MEE aujourd'hui ; en réalité, il se moque de tout et dit prendre sa retraite à la fin de son contrat, c'est-à-dire cette année !

Nous ... représente le collectif d'une trentaine de copropriétaires qui essayent de le contraindre à respecter le règlement de copropriété et la loi.

Je cumule les courriers, lesquels sont depuis deux ans en LRAR par la force des choses, néanmoins je n'ai jamais aucune réponse.

Je ne sais pas quoi faire de plus.

Par **moisse**, le **20/11/2014 à 16:21**

Bonsoir,

La CNIL doit être effectivement consultée puisqu'il y a enregistrement des vidéos.

Il vaut mieux écrire à la CNIL que téléphoner, mais bon un coup de fil ne coûte rien.

Je ne comprends pas trop vos propos sur les 3 assignations d'assemblée générale ni sur l'examen "MEE".

Vous devez avoir quelque part le contrat d'assurance de ce syndic; N'hésitez pas à ouvrir un

dossier sinistre, encore que pour le moment vous ne savez rien de l'installation à venir.

Par **tootsi**, le **20/11/2014 à 16:38**

OK, je vais => et téléphoner et écrire à la CNIL, à près tout je ne risque rien et si il y a une réponse, au moins je saurai si oui ou non l'autorisation a été donnée.

La MEE, je ne l'ai su qu'il y a peu de temps, c'est la Mise En Etat, des documents transmis par les deux parties avant comparution devant le tribunal ; les assemblées générales de 2012 à 2014 ne se sont pas déroulées correctement (manipulations en tous genres, dont distribution par le syndic des mandats en blanc aux sympathisants ...) et, le groupe de copropriétaires en désaccord (duquel je fais partie) a fait une demande en annulation ; la première comparution devrait avoir lieu au premier trimestre 2015 si le syndic ne joue pas les prolongations !

Pour le contrat d'assurance du syndic, et comme il refuse de communiquer bon nombre de pièces, je vais me renseigner auprès des autres copropriétaires au cas où l'un d'entre eux en a une copie.

Qu'avez-vous en tête lorsque vous dites d'ouvrir un dossier sinistre ?

merci pour vos réponses

Cordialement

Par **moisse**, le **20/11/2014 à 17:00**

La victime d'un événement assuré a droit d'action directe sur l'indemnisation.

C'est pourquoi si vous connaissez l'assureur de ce syndic en responsabilité professionnelle, vous pouvez lui signaler l'existence de contentieux dont il pourrait avoir à garantir les dommages.

Mais la résistance de ce syndic qui a réussi à différer les procès fait penser à une résistance loin d'être abusive.

C'est ainsi que les mandats en Blanc sont distribuables au hasard, et si celui fait bien les choses comme vous le soupçonnez il va falloir le démontrer.

Par **tootsi**, le **20/11/2014 à 20:17**

Le syndic a changé d'avocat l'an dernier, d'où le report supplémentaire ; le Tribunal de Grande Instance a également changé de Bâtonnier et les dossiers "non urgents" ont été un peu délaissés.

Pour les fautes avérées, le tribunal avait mandaté un huissier pour assister à l'assemblée générale de 2012 ; bien évidemment, je m'appuie sur son procès verbal pour étayer mes propos.

Merci & bonne soirée

Par **moisse**, le **21/11/2014 à 08:30**

Bonjour,

J'avoue avoir du mal à suivre vos péripéties juridiques, le rôle du bâtonnier auprès du TGI, la désignation par le tribunal d'un huissier pour assister à une réunion privée à laquelle il n'a pas droit d'accès...

Par **chaber**, le **21/11/2014** à **09:30**

bonjour

[citation] la désignation par le tribunal d'un huissier pour assister à une réunion privée à laquelle il n'a pas droit d'accès...[/citation]

En principe, la réunion des copropriétaires en assemblée générale est une réunion privée à laquelle les personnes étrangères au syndicat ne peuvent assister sans l'autorisation de l'assemblée. Si un tiers veut assister à l'assemblée générale contre l'avis du syndicat ou de l'un des copropriétaires, il doit s'y faire autoriser par une ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance. C'est ce qui a été jugé pour la présence d'un huissier (TGI Marseille 4 mars 1969, AJPI 1969, p. 639). En conséquence, pour qu'un huissier de justice puisse assister à une assemblée générale de copropriétaires, il lui faudra soit l'accord de l'assemblée générale, soit une autorisation du président du tribunal de grande instance.

Par **moisse**, le **21/11/2014** à **10:34**

Entre une ordonnance du président du TGI autorisant l'accès, et la désignation par le même président d'un huissier es qualité il y a un espace que j'ai du mal à interpréter.

Par **tootsi**, le **21/11/2014** à **18:52**

Bonsoir,

Le schéma est :

1. malversations notoires faisant craindre une assemblée générale "polémique",
2. par le biais d'un avocat, constitution d'un dossier, lequel est présenté au T.G.I.,
3. le T.G.I., par l'intermédiaire d'une Ordonnance, autorise l'huissier désigné, ainsi qu'un ou une sténotypiste, à être présents à l'assemblée générale, avec pour mission de tout noter et, le cas échéant, de faire toutes photocopies nécessaires.

Je me suis éloignée du sujet de départ qui était :

Est-ce que le syndic peut ne pas respecter les termes d'une résolution pour travaux votée à l'unanimité >le vote ayant désigné l'entreprise intervenante et donc validé le devis soumis ?

Je pense qu'un vote reste souverain et que le syndic ne peut pas déroger.

Je n'ai pas encore réussi à avoir la CNIL au téléphone, c'est occupé en permanence ...

Bonne soirée

Par **moisse**, le **22/11/2014** à **10:21**

C'est plus clair en effet.

En fait vous avez demandé et obtenu une autorisation d'accès pour votre huissier, ce qui est différente de "le tribunal a désigné un huissier...".

Bien évidemment qu'un syndic ne peut déroger à une décision de l'AG.

Mais pour l'heure vous ne pouvez pas prouver qu'il en soit ainsi, compte tenu des coutumes de sous-traitance.

La seule chose qu'il soit possible de vérifier, par le conseil syndical par exemple, est le bon de commande signé avec l'acompte correspondant.