



Borne de collecte de verre sur résidence privée avec nuisances

Par Bruno_jaudin

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une résidence privée et une borne de collecte de verre est située sur la résidence.

L'accès de la résidence n'étant pas fermée, des personnes extérieures venant déposer leur verre en profitent pour déposer également leurs ordures dans nos containers et même à côté. Parfois nous devons faire venir une société pour retirer des déchets en tout genre (matelas, chaise, etc) et ces frais de collecte nous sont bien sur facturés par la copro.

Le syndic et/ou la commune refusent de construire à leur frais un local fermé pour éviter ces dépôts sauvages.

Quels sont nos recours ? Pouvons nous nous opposer légalement à la présence de cette borne de collecte de verre qui appartient à la commune et est destinée à tout le quartier ?

Merci d'avance

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic refuse de construire un local à ses frais !
Savez-vous ce qu'est une copropriété et en quoi consiste la fonction de syndic ?

Il serait étonnant que la mairie ait décidé de placer une borne de collecte de déchets sur la copropriété sans l'accord de la copropriété exprimé par un vote en assemblée générale.

Par Isadore

Bonjour,

Il faudrait savoir dans quel cadre juridique a été placée cette borne de collecte sur le terrain la copropriété. En d'autres termes, y a-t-il une forme de contrat et à quoi vous êtes-vous engagés.

Mais on ne voit pas à quel titre le syndic devrait faire construire un local. C'est au syndicat des copropriétaires de faire construire s'il en ressent le besoin (et à ses frais).

Par isernon

bonjour,

l'installation de cette borne à verre communale sur le terrain de votre copropriété a du être autorisée par votre assemblée générale.

vous devez retrouver cette autorisation.

ce n'est pas le syndic qui va construire quoique ce soit, dans une copropriété, c'est l'assemblée générale des copropriétaires qui décide des travaux.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale.

Vous pouvez lui demander (par courrier RAR) de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG :

- la construction d'un local pour les déchets
- la sécurisation des accès à votre résidence

Le mieux c'est de joindre des devis à vos demandes et de rédiger la résolution.

Ou encore de solliciter les membres du conseil syndical pour qu'ils étudient ce sujet de manière approfondie afin d'envisager les solutions les plus adéquates.

Par Bruno_jaudin

Bonjour,

Merci pour vos retours.

J'ai demandé au syndic de me fournir une copie du compte rendu de l'Assemblée Générale qui donne l'autorisation à la commune d'installer la borne de collecte de verre sur la propriété de la résidence.

Nous sommes d'accord que le syndic a l'obligation de me fournir ce document même si l'AG a eu lieu par exemple il y a dix ans ?

Nous avons déjà mis à l'ordre du jour la création d'un local mais hélas la résolution n'a pas été adoptée.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Le syndic ne conserve les archives que sur 10 ans. Et bientôt ce sera seulement 5 ans puisque la prescription a diminué.

Le syndic peut vous fournir des copies des PV d'AG qui sont encore disponibles. Toutefois ils doivent être accessibles sur l'extranet. Sinon il faut demander au conseil syndical si l'un des membres a gardé des archives plus anciennes à titre personnel.

Si la résolution pour le local fermé a été refusée, c'est que les autres copropriétaires n'ont pas la même perception de nuisance que vous ?

Par Nihilscio

Bonjour,

D'après les textes, le syndic n'est tenu de communiquer des pièces de gestion de la copropriété qu'au conseil syndical.

A l'égard des autres copropriétaires, rien de précis n'est écrit mais il y a tout de même un minimum. Si vous lui posez une question sérieuse, le syndic doit vous donner une réponse mais sans nécessairement vous fournir la pièce demandée. Les syndicats ayant obtenu le label Qualité syndic s'engagent à répondre à tout courrier reçu.

Le syndic n'est pas forcément obligé de vous fournir une copie d'un PV d'assemblée générale mais il doit les conserver longtemps, et même normalement sans limite de temps. C'est ce qu'il faut comprendre de l'article 17 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : Les procès-verbaux des assemblées générales sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Par yapasdequoi

PRINCIPAUX DÉLAIS DE CONSERVATION DES ARCHIVES :

[url=https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/dossiers/6341-copropriete-pas-de-bonne-administration-sans-archives-impeccables?start=6]https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/dossiers/6341-copropriete-pas-de-bonne-administration-sans-archives-impeccables?start=6[/url]

CE QUE VOUS DEVEZ TROUVER DANS L'EXTRANET :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038501555/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038501555/[/url]

Le contrat de votre syndic au chapitre 9.3 précise : Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R.126-17 du code de la construction et de l'habitation) notamment "Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967)."

Mais vous ne pouvez pas l'obliger à faire des recherches dans les archives si vous ne connaissez pas la date de l'AG souhaitée.

Par Nihilscio

Je lis dans les conseils donnés par Les informations rapides de la copropriété :

Procès-verbaux d'AG et pièces annexées : Procès-verbaux d'AG et pièces annexées, 10 ans au moins, la conservation illimitée est conseillée.

En fait tout dépend de ce que contiennent les PV. Par exemple, une autorisation donnée reste valable sans limite de temps. Autant en conserver la trace sans limite de temps.

Par Bruno_jaudin

Bonjour,

J'ai du nouveau.

Je viens d'avoir le syndic de copro et la présence de cette borne de collecte de verre n'a jamais été votée en assemblée générale.

La commune a donc déposé cette borne sans notre accord.

Quels sont nos recours ?

Cordialement.

Par yapasdequoi

C'est fort surprenant, mais pourquoi pas...

Le syndic doit donc demander au maire de justifier la présence de cette borne, et en cas de non réponse, il devra convoquer une AG pour lui donner mandat d'agir en justice contre cette installation illégale (avec un budget permettant de payer l'avocat et les expertises)

Par Nihilscio

L'assemblée générale pourrait exiger de la mairie que la borne soit déplacée sur la copropriété voisine. Cette borne fera ainsi le tour de la ville comme la pissotière du roman Clochemerle de Gabriel Chevalier.

Par yapasdequoi

Il serait utile de vérifier si la zone occupée par cette borne est une partie commune de la copropriété ou bien une parcelle qui appartient à la commune.

On a parfois des surprises...

Par Bruno_jaudin

J'ai vérifié le cadastre et la borne de collecte se situe bien sur la parcelle de la résidence.

J'ai fait un courrier au maire ce jour pour demander des comptes.

Par yapasdequoi

C'est le syndic qui devrait écrire au maire comme représentant légal de la copropriété.

Et que fait votre conseil syndical ?

Depuis quand cette borne est-elle installée ?