Travaux électriques d'un copropriétaire dans le hall

Par Karyboue

Bonjour,

Nous avons un problème avec un copropriétaire (nous sommes 3 au total) qui a fait de nombreux travaux sans accord de la copropriété dans le cour commune mais aussi dans le hall d'entrée sans parler des dégradations.

Le plus problématique des travaux réalisés c'est le déplacement de l'entrée du cable d'alimentation de l'appartement entre le compteur dans le hall et le tableau électrique dans son appartement.
Avant il descendait le long de la porte d'entrée de l'immeuble dans une petite gaine.
Ils ont arraché la gaine, l'ont fixé au plafond avec quelques vis + serflex puis comme la gaine était plus longue que le mur, arrivée au coin ils ont cassé la gaine pour épouser l'angle ouvert et le cable pend ensuite sur une 50aine de centimètres avant d'entrer par un trou percé dans le mur de l'appartement au dessus de la porte.
Au dessus on voit le cable internet qui a été percé en façade et fixé avec des serflex sur la gaine electrique
Je me demande si il n'y a pas "mise en danger de la vie d'autrui" quelque part ?

En ce qui concerne les autres travaux du hall d'entrée
Lors des travaux, les 2 ouvriers on casse un bout de mur qu'ils ont remplacé par une planche verte immonde de 20cm x 1,5m, un mur coté hall le long de l'encadrement de porte d'entrée en éventré, la toile est complètement râpée a cause des vas et viens etc
+ le boitier Clé fixé sur la façade sans autorisation mais ca c'est en cours selon le modalités d'après le syndic : un courrier + 1 rappel en AG et apres quelles modalités ?

Pour résoudre les problèmes, le syndic nous a proposé en AG une résolution pour refaire le hall et la cage d'escalier l'année prochaine aux frais de toute la copropriété.

En ce qui concerne les travaux dans la cour dont il a un droit de jouissance exclusif : une tranchée entre bâtiment principal et dépendance pour eau, électricité et eaux usées probablement pas aux normes.
Le syndic déclare que ce sont des améliorations pour la copropriété ... néanmoins il a créé le réseau d'eau car il n'y a jamais eu d'arrivée d'eau dans la dépendance ?
Il a modifié le départ du cable electrique a parti du bâtiment principal vers la dependance, on ne sait d'ailleurs pas d'ou il sort.

Pour résoudre les problèmes le syndic a proposé au copropriétaire de demander une régularisation a la prochaine AG

Désolé j'ai fait long mais je suis un peu démuni.
Qu'est ce que je dois faire au moins pour cette histoire de cable electrique ?

Merci
Bonne journée

Photo du cable ici en cliquant sur le point d'interrogation, je n'arrive pas a mettre l'image autrement :
[url=https://ibb.co/0y7KCMk7][img]https://i.ibb.co/0y7KCMk7/IMG-4029.jpg[/img][/url]

Par Fructidor

Bonjour

C'est à la fois une violation manifeste du règlement de copropriété (modification des parties communes sans autorisation) et un risque potentiel de sécurité (non-respect des normes électriques en vigueur, risque d'arrachement ou de détérioration de l'isolant).

Le syndic veut "arranger les choses", mais a l'obligation légale de veiller à la conservation de l'immeuble et au respect

du règlement de copropriété (loi du 10 juillet 1965, article 18).

Vous pourriez lui envoyer une lettre (RAR), exiger qu'il intervienne en urgence pour faire cesser ce trouble et sécuriser l'installation électrique.

Rappelez-lui que sa responsabilité pourrait être engagée en cas d'accident (incendie ou électrocution dans les parties communes).
Normalement, il doit mettre en demeure le copropriétaire fautif de faire intervenir un électricien qualifié pour remettre le câble aux normes (sous goulotte fermée et fixée solidement) dans un délai court

---
Par Karyboue

Bonjour et merci,

Le syndic est au courant puisqu'il m'a ete répondu qu'ils sont passés 6 fois en 1 an alors que le contrat stipule 1 fois lorsque je les ai accusé d'inaction et de complaisance. J'avais aussi envoyé des mail avec photos a 3 reprises au fur et à mesure des travaux mais rien n'a jamais bougé mis a part les 6 déplacements ...

Est ce que je peux demander que le câble passe a nouveau par la ou il passait initialement ? Les travaux sont tellement immondes qu'ils ont même laissé 2 attaches originelles sur le mur.

Bonne soirée

Photo ici :
[url=https://ibb.co/qMHyhGDn][img]https://i.ibb.co/qMHyhGDn/IMG-4037.jpg[/img][/url]

Par yapasdequoi

Bonjour,
Est-ce un syndic professionnel ? ou l'un de vous ?
Avez-vous un conseil syndical ?

La première étape serait bien de mettre en demeure le copropriétaire de régulariser (courrier RAR signé du syndic) et de mettre à la prochaine AG la résolution au vote de l'article 25 : valider ces modifications, mais avec une condition de mise aux normes, et à défaut remise en état d'origine aux frais du copropriétaire fautif.

Avec seulement 3 copropriétaires, il y a fort à parier qu'il n'y aura pas de majorité, ce qui impliquera une assignation à titre personnel du syndicat et du fautif, ou alors laisser tomber...

Par Karyboue

Bonsoir,

C'est un syndic pro et nous sommes 2 copropriétaire contre le nouveau propriétaire.
Nous sommes tous les 2 contre la validation des modifications.

Le problème est que la prochaine AG est maintenant dans 1 an.

Merci

Par yapasdequoi

Vous pouvez demander au syndic de convoquer une AG plus tôt !
cf article 8 et article 50 du décret 67-223.

Par Karyboue

Merci, j'ignorais l'Article 8. Ca fonctionnerait en effet puisque nous avons une peu plus de 600/1000

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est exact que le syndic a l'obligation légale de veiller à la conservation de l'immeuble et au respect du règlement de copropriété (loi du 10 juillet 1965, article 18).

Mais le dire, c'est yakafokon. En pratique que doit-il faire ? Il a très peu de moyens. S'il y a urgence il peut agir de son propre chef en référé mais cela implique l'intervention d'un avocat qui sera payé sur la trésorerie de la copropriété, de quoi se mettre tous les copropriétaires à dos.

Par Karyboue

Bonjour,

Vu l'état de l'entrée qui maintenant ressemble à une entrée de squat je pense quasi certain que l'autre copropriétaire sera d'accord. La perte de valeur des appartements est à mon avis importante.

Qui plus est la tranchée et le canalisations de la cour ne sont sûrement pas aux normes, j'ai omis de parler de la porte remplacée par une fenêtre côté cour, le probable creusement sous le bâtiment principal pour l'électricité, etc

Bref on est hors des clous côté assurance en cas de problèmes je pense.
On n'a pas trop le choix je pense.

Merci

Par yapasdequoi

En pratique, le vote en AG permet de prendre une décision... ou pas.
Et en cas de procédure judiciaire, il faudra toujours avancer les frais d'avocat et d'expertise.
Et prévoir plusieurs années de délai.
Difficile d'être optimiste devant ces "faits accomplis".

Par Karyboue

Rebonjour,

J'imagine bien que ça va être long mais j'ai 7 ans devant moi avant de déménager. J'ai donc du temps.

Merci