



## Accusation syndic

-----  
Par Valicade02

Bonjour

Je viens de recevoir un courrier RAR de mon syndic m informant que la police était intervenue le 18.04 pour arreter mes locataires pour trafic de drogue ce qui est totalement faux

Les locataires ont appelé un serrurier en pleine nuit du 18.04 car ils avaient perdu leurs clefs

Je suis embêtée par le syndic et président du CS qui m a pris en photo ainsi que la plaque de mon véhicule alors que j étais à l extérieur de la copropriété car je fais des locations saisonnières l été le règlement de copropriété l autorise mais ils ont voté en AG une résolution d interpréter le règlement intérieur comme interdisant les locations style Airbnb. Cette résolution a été adoptée à la majorité mais pas à l UNANIMITÉ et j avais lu que dans ce cas le règlement de copro prévalait sur le vote. Ils veulent entamer une procédure à mon encontre et le mettre à l odj de la prochaine AG.

Je n est pas été convoquée lors de la dernière AG

Pouvez-vous me dire quels sont mes droits et comment je peux me défendre contre ces fausses accusations du syndic

Je vous en remercie par avance

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Des accusations formulées sous forme de courrier simple n'ont pas de valeur juridique. Et que demande le syndic outre cette "information" qui serait erronée ?

Si vous n'avez pas reçu la convocation à l'AG, vous pouvez contester les décisions prises et même faire annuler cette AG.

A quelle date avez-vous reçu le PV (en recommandé) ?

Pouvez-vous recopier la clause du règlement de copropriété et cette "interprétation" qui a été votée par l'AG ? On peut peut-être vous aider car votre litige est assez fréquent.

Pour le moment il n'y a pas besoin de vous défendre, puisque vous n'êtes pas attaqué. Si une procédure est lancée contre vous, vous prendrez un avocat pour vous défendre. Jusque là, il n'y a pas grand chose à faire à part ignorer les provocations.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Valicade,

La première impression est que vous avez des 'ennemis' dans votre copropriété et que ces derniers mettent la pression sur le Syndic pour qu'il agisse contre vous. C'est malheureusement assez classique.

Bien sûr, je ne vais pas vous dire qu'un courrier RAR est un courrier simple (inattention de Yapasdequoi ?). Cependant, vous parlez-vous même d'un courrier d'information, ce qui n'est pas une accusation. Votre Syndic a repris imprudemment des termes qui lui ont été transmis. Il conviendrait, sur ce sujet de lui répondre comme, par exemple :

Monsieur, vous seriez avisé de vérifier les informations que vous transmettent des personnes mal intentionnées avant de m'adresser un courrier recommandé.

Réponse en LRAR également. Vous pouvez donner quelques précisions si cela vous paraît utile, mais ne vous justifiez pas.

Considérez ceci comme un épiphénomène, et analysons le fond.

Sur le plan Locations AirBnB :

- Ce type de locations est usuellement interdit par le règlement de copropriété via une clause d'occupation bourgeoise (pas de rotation rapide des locataires) ou une interdiction d'activités commerciales (ce que la location AirBnB est, selon la loi). Le "règlement intérieur", s'il s'agit d'un document séparé, n'a pas de valeur juridique.
- Vous devez donc vérifier avec soin ce que dit votre règlement de copropriété (uniquement).
- Du moment que vous respectez le RdC, personne ne peut vous forcer à faire une chose non interdite, même une décision d'AG. C'est pourquoi l'unanimité est bien requise, laquelle suppose que VOUS aussi auriez été d'accord avec la restriction.

Sur la dernière AG :

- Il est fort surprenant que vous n'ayez pas été convoquée. Je ne vois pas le Syndic préparer les envois de convocation et enlever la vôtre du lot. Disposez-vous d'une adresse fixe et fiable ? Chez moi, par exemple, les copropriétaires-bailleurs reçoivent le plus souvent leur convocation AVANT les résidents !
  - Visiblement, vous connaissez les décisions de cette AG. Vous avez donc reçu le PV ?
- Dans le principe, une décision d'AG est valide quand elle n'a pas été contestée dans des délais stricts. Le délai est de deux mois MAIS il démarre à la réception en LRAR du PV.
- Toute erreur du Syndic (par exemple envoi en lettre suivie, en courrier ordinaire, ou omission) envers un opposant ou un absent ne permet pas d'établir de date certaine de début du délai. L'AG est donc contestable, et pour un défaillant, en totalité, même des mois ou des années après.

Donc, Valicade, vérifiez et apportez les précisions complémentaires demandées. Cela permettra d'aller plus loin dans ce que nous pouvons vous proposer.

-----  
Par yapasdequoi

En effet, j'ai mal lu, mais ceci ne change rien à ma réponse, puisque cette lettre du syndic n'est qu'informative.

D'autre part le règlement de copropriété peut interdire la location de courte durée, en utilisant des termes tels que "habitation bourgeoise", ou n'acceptant que des "activités libérales" ou n'autorisant pas les activités "commerciales". Car vous ne pouvez pas ignorer que la location courte durée est une activité commerciale.

Les termes exacts sont importants, il faut donc les retrouver et nous les recopier si vous voulez confirmation.

Concernant la résolution prise par votre AG, elle est éventuellement contraire à l'article 26 avant-dernier alinéa : "L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété."

Il est donc également essentiel de vérifier le libellé de cette résolution.

En fonction de la date de réception du PV de l'AG, vous pourrez (ou pas) faire annuler cette AG pour laquelle vous n'avez pas reçu la convocation.  
Attention : si vous ne l'avez pas reçue simplement parce que vous n'avez pas retiré le recommandé dans le délai imparti c'est non recevable.

-----  
Par Valicade02

Merci beaucoup pour votre aide !!

Sur le règlement de copropriété il est stipulé

Article 7 Destination de l'immeuble :

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage principal d'habitation. Tous les lots pourront toutefois être utilisés à usage commercial notamment de commerce hôtelier à condition que leurs propriétaires obtiennent les autorisations nécessaires (ce qui est le cas pour moi)

Article 8 Usage des parties privatives

A occupation

Les locaux composant l'ensemble immobilier pourront être utilisés soit pour l'habitation soit pour l'exercice des professions libérales et commerciales

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soit pas compromise ou troublées à aucun moment par leur fait : raison pour laquelle je pense que le syndic m'a envoyé ce courrier RAR avec en objet arrestation par la police pour justifier au cas où les fausses nuisances de mes locataires

Enfin voici la résolution de l'AG

L'AG, après avoir pris connaissance des éléments ci-dessus (apports de la jurisprudence pour ce qui concerne les locations courtes durées type Airbnb règlement copro troubles anormal de voisinage affectation d'un lot privatif arrêt

cour de cassation du 8 mars 2018) décide d'interpréter le règlement de copropriété de l'immeuble comme étant restrictif quant à la mise en location de courte durée, interdisant de ce fait la mise en location de courte durée type Airbnb au sein de la résidence

Pour : 6987

Contre : 447

Abstention : 105

Cette résolution est adoptée à la majorité

J'avais déjà indiqué au syndic que l'interprétation n'était pas valable seul le RC faisait foi et il ne m'avait pas répondu. Sur le RAR que je viens de recevoir concernant l'intervention de la police pour drogue il est indiqué qu'ils vont mettre à la prochaine AG l'autorisation d'ester en justice à mon encontre

Dernière chose je n'avais pas été convoquée cet été à une AGE (alors que je reçois bien les AF, les RAR déplaisants) et j'avais de suite adressé un courrier RAR au syndic me réservant le droit de faire annuler les décisions prises. Cela concernait des travaux je n'ai rien pas donné suite.

-----  
Par AGEorges

Re,  
Votre RdC est parfaitement clair et explicite. Il n'y a aucunement lieu à "l'interpréter" différemment de ce qui est nettement autorisé : la location commerciale saisonnière.  
Cette résolution est n'importe quoi !

SVP, ne parlez pas d'autres AG. Par exemple, une AG spéciale travaux peut ne pas vous concerner sur la base des clés de répartition. Il serait alors normal que vous ne soyez pas convoquée.

Ne parlez que de l'AG contenant la résolution en cause. Je suppose qu'elle "date" un peu. Avez-vous participé ? Faites-vous partie des votes CONTRE ? Pour info, le résultat des votes est incomplet, il manque les défaillants (article 17 du décret de mars 1967). Avez-vous reçu le PV dans la forme et le délai prévus par la loi ?

Ici, le sujet est de savoir si vous pouvez encore contester ou pas. Si vous trouvez une condition pour dire que le PV est invalide, vous supprimez le début du délai, l'AG reste contestable et la résolution CONTRE laquelle vous avez voté devient annulable.

C'est un peu tordu, mais c'est comme ça et ça marche ...

-----  
Par yapasdequoi

Cette résolution est illégale puisque votre règlement de copropriété autorise explicitement la location commerciale (ce qui n'est pas courant, d'ailleurs), et l'article 26 déjà cité ne permet pas de modification de la jouissance de votre lot privatif à une quelconque majorité.

Il est regrettable de ne pas l'avoir contestée dans les 2 mois (ce qui aurait cloué le bec aux médisants), mais comme elle est contraire à la loi c'est des frais inutiles, personne ne peut l'utiliser à votre encontre.

Maintenant attendez de voir si le syndicat vote une procédure contre vous et de savoir pour quel motif exactement. Vous serez alors évidemment obligé de prendre un avocat et de préparer une défense adaptée aux reproches que l'on vous fera.

Il n'y a aucune obligation pour un bailleur de vérifier le casier judiciaire de ses locataires (c'est d'ailleurs illégal) ! Les nuisances doivent être avérées et répétitives pour qu'elles vous soient reprochées (constats d'huissier, des forces de l'ordre, témoignages réitérés et concordants des voisins, etc)

Vous pouvez d'ici là faire signer à vos futurs locataires une "charte de bonne conduite" en complément de quelques morceaux choisis issus de votre RC (respecter la tranquillité de l'immeuble, ne pas encombrer les parties communes, etc).

Il est vrai que des abus de locataires ont été la cause de pas mal de reproches contre ces locations (fêtes, nombreux passages, etc) et c'est au bailleur de bien préciser les règles. Certaines plateformes de location l'ont d'ailleurs prévu.

Un lien utile sur la responsabilité du bailleur:

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31522>][url]

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'assemblée générale n'a pas modifié le règlement de copropriété, elle l'a simplement interprété. L'interprétation du règlement de copropriété dans la mesure où il est ambigu se vote à la majorité simple. Ensuite, que cette interprétation soit correcte est soumis le cas échéant à l'appréciation du juge. La résolution n'est pas illégale en soi et il ne servirait à rien de la contester dans le but de la faire annuler.

En l'espèce, le règlement de copropriété permettant que tous les lots puissent être utilisés à usage commercial, notamment de commerce hôtelier, l'interprétation adoptée par l'assemblée générale ne tiendra pas devant un tribunal. De ce fait, quoique licite en ce qu'elle fixe la position du syndicat, elle sera inopérante.

Indépendamment de l'interprétation à donner au règlement de copropriété peut se poser la question de troubles anormaux. Mais cela doit reposer sur des preuves solides. Qu'un locataire ait une fois créé des troubles n'implique pas que chaque nouveau locataire en crée systématiquement. Il n'apparaît pas de votre exposé des faits que le syndicat des copropriétaires ait des griefs sérieux à votre encontre et qu'il puisse vous interdire les locations de courte durée.

Si vous n'avez pas été convoqué à une assemblée générale, adresser un courrier au syndic pour vous réserver le droit de faire annuler les décisions prises ne sert à rien. Soit vous décidez de contester la validité de l'assemblée, ce qui est votre droit, et vous le faites, représenté par un avocat, dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal, soit vous ne faites rien.

-----  
Par Valicade02

Un grand merci pour vos messages et votre aide face à des personnes qui abusent de leur pouvoir.

J en conclus qu effectivement la résolution concernant l interprétation votée en AG ne prévaut pas sur le Rdc et que je suis dans mon droit de faire des locations saisonnières

A ce titre j ai établi un règlement intérieur pour les locations saisonnières demandant de respecter scrupuleusement la tranquillité des résidents). Il n y a pas eu d incidents notables à l exception d une location ou les gens ont été bruyants il y a 2 ans. Pour information l appartement été loué à un étudiant de septembre à mai-juin avec location saisonnière l été uniquement. Exception cette année car je vends l appartement et j ai fait 2 locations Airbnb en avril

Il faut que je dénonce par courrier RAR cette fausse accusation du syndic indiquant que la police a arrêté les locataires Airbnb occupant mon appartement (ce qui est assez grave) afin qu il ne puisse pas s en servir

Je ne peux malheureusement plus rien faire sur l AG qui a été votée le 24.09.2020 (c était ma mère qui était propriétaire à l époque et elle ne s était pas rendue à l AG)

-----  
Par AGeorges

Re,

Je ne peux malheureusement plus rien faire sur l AG qui a été votée le 24.09.2020 (c était ma mère qui était propriétaire à l époque et elle ne s était pas rendue à l AG)

Ce n'est pas bien grave. Les questions étaient sur le "des fois que" c'était annulable. Puisque ce ne l'est pas, il faut voir les conséquences de cette résolution, et Nihilscio a parfaitement résumé la situation. Si le Syndicat vous attaque, ils perdront, votre RdC n'ayant pas à être "interprété" car tout à fait clair.