



## Contestation accusation bruit par syndic de copropriété

-----  
Par Sarahb17

Bonjour,

Je suis effarée par la lettre de mise en demeure reçue dernièrement pour troubles de jouissance et nuisances sonores de mon syndic de copropriété, de jour comme de nuit.

Je conteste formellement ces accusations. Mon appartement est habité par ma sœur, adulte et responsable, qui respecte le vivre-ensemble, les règles du savoir-vivre et en qui j'ai toute confiance. Elle ne dispose pas de chaîne hi-fi, ne reçoit pas d'invités, pas de fêtes, rien. Elle travaille en journée et a eu plusieurs périodes d'absence à l'appartement pendant plusieurs semaines au dernier semestre.

Personne n'est venu se plaindre de bruits émanant de l'appartement.

Le lettre MED stipule que le syndic a reçu plusieurs plaintes de copropriétaires.

Il n'y a pas de preuves, pas de précisions des jours et horaires.

Je pense que ces accusations mensongères sont malintentionnées.

Suite à plusieurs malversations dans ma copropriété, Je me suis présentée et été membre du conseil syndical il y a 4 ans.

J'ai fait payé la présidente du conseil syndical (28 ans à cette fonction) qui a agrandi son appartement en occupant injustement une partie commune. De plus, je me suis plainte auprès d'une copropriétaire (au dessus de mon appartement) qui empêchait par ses encombrants l'accès aux caves et faisait intentionnellement ses travaux uniquement le dimanche. Par les invectives et les propos douteux de cette dernière j'ai été contrainte de faire agir le syndic de copropriété à l'époque.

Les 2 copropriétaires citées sont à ce jour membres du conseil syndical et bonnes camarades.

À l'AG (en visio) de la semaine dernière, personne ne s'est plaint du bruit. J'ai reçu 3 courriels du syndic de copropriété pour me proposer de donner ma procuration.

Que dois-je faire pour me défendre de ces accusations mensongères ?

Quelles sont les preuves recevables venant du syndic ? Est-ce que la mention des jours et horaires sont obligatoires à un témoignage ? Puis-je avoir connaissances des noms de copropriétaires qui se seraient plaints ? En réponse à cette lettre, quels motifs et quels articles dois-je faire référence ?

C'est un appartement familial, et je ne déménagerai pas.

Je vous remercie par avance pour vos conseils, vos recommandations et l'aide apportée.

-----  
Par janus2

Je suis effarée par la MED reçue dernièrement

Bonjour,

Qu'est-ce qu'une MED ?

-----  
Par Sarahb17

Désolée pour le manque de précision, j'ai modifié le post. Il s'agissait d'une mise en demeure.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne faut pas s'inquiéter outre mesure. De toute façon des troubles sonores sont quasiment impossibles à prouver et l'on ne peut accuser sans preuve. Le syndic vous a envoyé une mise en demeure. Ensuite ? Ensuite il n'y aura rien parce que ce sera parole contre parole.

Mais il y a lieu de répondre au syndic que sa mission première est de gérer les parties communes et non de se faire l'intermédiaire de courageux plaignants qui veulent rester anonymes.

Le syndic agit au nom du syndicat des copropriétaires. Une majorité de copropriétaires se plaignent-ils de nuisances causées par votre s?ur ? Si oui, le syndic est dans son rôle de rappeler le règlement de copropriété. Si non, il sort de son rôle, le litige est entre vous et des personnes qui ne veulent pas se faire connaître et le syndic n'a pas à s'en mêler.

-----  
Par Sarahb17

Merci Nihilscio pour votre réponse.

Personne ne s'est plaint de ma s?ur auprès d'elle. Elle dit bonjour à tout le monde et n'est pas en conflit avec un quelconque copropriétaire.

La lettre de mise en demeure était en effet accompagnée d'extraits du règlement de copropriété :

« Les appartements dépendant de l'immeuble ne pourront être occupé que bourgeoisement et de façon honnête par des personnes de bonne vie et m?urs.»

« Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligence ou de celle des personnes dont il répond à un titre quelconque. »

La lettre du syndic précise :

« Dans le but de vous éviter des poursuites judiciaires nous vous demandons de bien vouloir nous informer dès réception de ce courrier, au sujet des actions que vous comptez entreprendre est mener pour résoudre cette situation. »

Dois-je demander ma s?ur à faire signer une lettre ayant le format d'une pétition (nom + signature) déclarant qu'il ne subissent pas le bruit émanant de l'appartement qu'elle occupe ?

Je favorise ce type de lettre car personne ne rempli de formulaire de témoignage Cerfa par crainte de problèmes.

J'entends qu'il y a des problèmes plus importants dans la vie, mais les accusations mensongères sont insupportables.

Vous en remerciant par avance de votre réponse.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Sarah,

Au plus probable, votre Syndic a des lettres toutes faites pour les divers types de problèmes courants en copropriété. Il ne faut donc pas vous formaliser des termes exacts qui ne correspondent pas à une accusation directe.

Il est classique, dans les copropriétés que des inimitiés se créent. Il l'est également que certains conseillers syndicaux mettent la pression sur le Syndic sur la foi d'informations mal vérifiées, ou pour assouvir une vengeance personnelle, pour "envoyer des menaces".

Il est même possible que cette lettre n'émane pas vraiment du Syndic, si vous avez reproduit le texte fidèlement, il y a quelques fautes d'orthographe louches !

Ne vous laissez pas impressionner.

Contentez-vous de répondre (LRAR) au Syndic de la façon suivante.

Monsieur,

Vous avez été mal informé. Ma locataire est une personne calme et silencieuse et ne peut, en aucun cas, être à la source des bruits dont vous (ou des personnes malintentionnées) l'accusez.

Merci de ne pas insister sur ce sujet dénué de vraisemblance.

----- fin

Par ailleurs, un Syndic n'est pas autorisé à faire la chasse aux pouvoirs. C'est un abus d'autorité. Il ne peut que se contenter de rappeler, dans la présentation de la convocation, l'importance de la participation de chacun.

Enfin, si vous ne pouvez pas vous rendre vous-même à l'AG, confiez votre pouvoir à votre locataire ou à une personne de confiance. En adressant votre pouvoir au Syndic, vous n'avez aucune certitude que vos voix vont servir vos intérêts. Ce peut même être le contraire.

-----  
Par Nihilscio

Pour s'en tenir strictement au droit, il convient de garder à l'esprit ces deux principes :

- c'est à celui qui allègue un fait d'en apporter la preuve ;
- le syndic n'a pour fonction que de défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires à l'exclusion de tout intérêt personnel.

Cela dit, ce que vous ou votre s?ur qui occupe le logement avez à faire dépend de la façon dont vous le ressentez et de l'envie que vous avez à répondre. Vous pouvez ne pas répondre et attendre la suite. Vous pouvez répondre pour simplement démentir ou développer des arguments en défense plus ou moins approfondis sur un ton distant, sec, agressif, ironique ou autre comme vous le sentez.

Je serais pour ma part plutôt enclin à tenter à dégonfler la baudruche plutôt qu'à souffler dedans pour la gonfler davantage.

Une sorte de pétition est peut-être une bonne idée comme elle peut être tout à fait inappropriée. Cela dépend des rapports entretenus avec les voisins. Si j'étais l'un de ces voisins, je serais plutôt porté à refuser de signer afin de faire savoir que je tiens à ne pas m'immiscer dans un conflit qui semble personnel. En revanche, si, dans l'hypothèse peu réaliste où l'affaire devait être portée en justice, je n'hésiterais pas à apporter mon témoignage sur le formulaire cerfa.

Dans le but de vous éviter des poursuites judiciaires nous vous demandons de bien vouloir nous informer dès réception de ce courrier, au sujet des actions que vous comptez entreprendre est mener pour résoudre cette situation.

C'est assez plaisant.

Dans le but d'éviter les inconvénients d'un procès, le syndic aurait probablement intérêt à ne pas insister.

S'il veut aller plus loin, il faut qu'il confie l'affaire à l'avocat de la copropriété ce qui coûtera à celle-ci un minimum d'un millier d'euros. Le syndic peut agir en référé mais le juge des référés est le juge de l'urgence ou de l'évidence et n'ordonne que des mesures provisoires ou de sauvegarde. Pour agir sur le fond, le syndic doit y être autorisé par l'assemblée générale.

Si votre s?ur n'a rien fait qui justifie les reproches qui vous sont adressés, vous n'avez rien à entreprendre. Vous n'avez même pas à répondre. Le syndic n'est qu'un gestionnaire. Il ne détient aucune autorité ni administrative ni judiciaire, ce que certains copropriétaires, voire même certains syndics, ont tendance à oublier. Vous n'êtes en rien vous obligée de vous justifier. Pour résoudre cette situation, c'est simple : il suffit au syndic de s'excuser pour l'envoi d'une mise en demeure hâtive et infondée.

-----  
Par Sarahb17

Je vous remercie pour vos conseils éclairés et pour la réponse rédigée.

Cette lettre de mise en demeure est en recommandée et vient bien de mon syndic. Je vous l'accorde cette lettre hâtive manque de sérieux et comporte plusieurs fautes d'orthographe.

Je vais donc suivre vos conseils.

Merci encore Georges.

-----  
Par Sarahb17

Bonjour Nihilscio,

Je remercie pour vos réponses, vos bons conseils et vos rappels en matière juridique.

Je suis d'accord avec vous, je ne vais pas amplifier le problème mais je vais tout de même répondre à cette accusation qui à mon sens ne peut rester sans réponse.

Je souhaiterais que le syndic présente ses excuses pour l'envoi de cette lettre pour que cette accusation mensongère devienne nulle et non avenue. Bien que que doute fortement que cela soit possible.

Merci pour tout Nihilscio