



Droits d'un syndic

Par Owen

Bonjour,

Un syndic peut-il légalement imposer le recours à une société de "nettoyage d'excréments canins" à tous ?

Avec obligation de paiement de celle-ci "dans les charges", tant pour les locataires que les propriétaires.

J'habite dans une résidence arborée et certains se plaignent des déjections canines ("de nombreuses plaintes" selon le Syndic). (Il y a quelques comportements sans gêne, mais j'ai du mal à imaginer les "nombreuses plaintes". Bref...)

Mais peut-on faire payer l'addition à tous, pour l'incivilité de certains ?

Fin de l'affiche : "si cela persiste, nous ferons procéder au nettoyage, aux frais de la copropriété".

Assez culotté pour ceux qui ne sont pas concernés (sans chiens, ou qui ramassent pour leurs chiens).

Qui décide ?

Par Bertrand

Apparemment, la dépense pour le nettoyage des excréments canins doit avoir pour objectif de nettoyer les parties communes extérieures ?

Dans ce cas, le syndic n'a pas d'autre solution que répartir la dépense à tous les copropriétaires qu'ils aient ou non un chien.

Le plus simple serait de mettre la question à l'ordre du jour de la prochaine AG des copropriétaires :

- 1) pour voir qui se plaint réellement et pourquoi ?
mais surtout
- 2) voter pour ou contre cette nouvelle dépense.

Le syndic peut imposer cette mesure si des dangers se présentent pour les personnes. Un excrément peut faire glisser dans un escalier (par exemple) et un copropriétaire se blessant en glissant sur un excrément peut se retourner contre le syndic / la copropriété.

Comme toujours dans la gestion de copropriété, il convient de rester ouvert et voir ce qui est le mieux pour tous.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic est chargé d'administrer l'immeuble. Lorsque l'immeuble est sale, il prend les mesures adéquates pour le nettoyer. Les dépenses de nettoyage seront réparties entre les copropriétaires conformément au règlement de copropriété. Comme ce sont des charges récupérables, les copropriétaires bailleurs pourront les répercuter sur leurs locataires.

Si les copropriétaires sont dans leur ensemble opposés au nettoyage que le syndic s'apprête à ordonner, il faut qu'ils se manifestent auprès de lui ainsi qu'auprès du conseil syndical. Le syndic devrait en tenir compte.

Une action contre les responsables des nuisances est possible mais encore faudrait-il que le syndic les connaisse. Pour cela il faudrait qu'il reçoive des témoignages exploitables qui lui indiquent les noms et adresses des auteurs de nuisances.

Par Owen

En réalité, la résidence est dans un parc. Il y a de grands espaces verts.

J'ai entendu quelques grincheux se plaindre pour quelques crottes.
Ce n'est pas un cloaque non plus.

Une dame aveugle ne ramasse pas pour son labrador, pour d'évidentes raisons. Peut-être une ou deux personnes négligentes, en plus. Les autres ont leur sachet pour ramasser.

L'intervention d'une société de nettoyage me paraît très disproportionnée.

(Sans parler de l'absurdité ! Il y a 8 bâtiments, une bonne quinzaine de chiens. Ils vont venir tous les jours ?).

Je vous remercie pour vos conseils, je vais parler à mes voisins.

Par Owen

Bonjour Nihilscio, du coup, que faudrait-il faire contre les personnes un peu négligentes ?
Photos ? Vidéos ?

On entre dans l'ère de la délation.
Triste monde.

Et la dame aveugle ? Elle n'y peut rien.

Par Nihilscio

Si vous estimez que l'intervention d'une société de nettoyage vous paraît très disproportionnée, vous pouvez donner votre avis au syndic.

Par isernon

bonjour,

dans certaines copropriétés, les animaux sont interdits sur les pelouses et parties arborées.

il ne faut pas être naïfs, tous les propriétaires ne ramassent pas les déjections de leurs chiens.

dans notre copropriété, les pelouses étaient interdites aux animaux, il n'y avait pas de problèmes, certains copropriétaires ont voulu autoriser les pelouses aux animaux, le règlement intérieur a été modifié en début d'année.

et ce qui devait arriver, arriva, l'entreprise d'espaces verts s'est plainte de nombreuses déjections canines sur les pelouses qui salissent les tondeuses et surtout lorsqu'ils utilisent le rotofil, ils prennent "plein la gueule".

en parlant avec eux, j'ai indiqué qu'ils devraient augmenter leurs tarifs, et comme ils refusent des nouveaux contrats, ils pourront sans problème ne pas renouveler leur contrat alors qu'ils donnent satisfaction depuis 15 ans..

les seuls gagnants seront les chiens.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il en va des déjections canines comme des déchets et encombrants. L'incivilité de quelques uns retombe sur tous puisqu'il n'y a pas de sanction possible.

En copropriété, les dépenses de nettoyage sont réparties aux tantièmes et pas seulement sur ceux qui ont des chiens, ce qui serait illégal.

La mise en place de caméras de télésurveillance peut dissuader ... mais c'est quand même plus onéreux qu'une extension du contrat de nettoyage et un rappel aux règles de civilité.

La dernière option d'interdire l'espace vert est la plus simple, les chiens iront ailleurs... et les enfants ? Vous ne parlez pas des enfants qui piétinent les pelouses ? jettent des papiers de bonbons partout et des tags sur les murs ?

Par Owen

Je vous remercie pour toutes vos réponses, j'y vois plus clair. On a souvent les jardiniers, ils ont dû se plaindre aussi.

Je n'ai aucune idée du coût que cela représenterait par résident, si une société de nettoyage intervenait.

Ça me paraît tellement excessif. J'en discuterai ici ou là avec les voisins.

Merci encore,

Bonne soirée,

O.

Par AGeorges

En copropriété, les dépenses de nettoyage sont réparties aux tantièmes et pas seulement sur ceux qui ont des chiens, ce qui serait illégal.

Invention.

Ce qui est illégal serait une interdiction d'avoir un chien, sauf certains.

Le RCP est tout à fait autorisé à définir la façon dont les chiens (et autres animaux de compagnie comme le python ou l'alligator) doivent être gérés. Par exemple tenus en laisse lors de promenades dans la copropriété, et obligation de ramassage. Si cela est ainsi défini, le respect du règlement doit être assuré par le Syndic.

En tant que simples règles de vie commune, il me semble que voter cela sous article 24 pourrait suffire (à vérifier), et donc pas trop difficile à faire adopter.

Par yapasdequoi

Quel esprit de contradiction. C'est pathologique à ce point là !

Je maintiens donc que :

La seule répartition possible des dépenses de la copropriété est définie par le règlement de copropriété et l'article 10 de la loi n°65-557

"Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges."

Il ne serait pas légal de refacturer certains dépenses d'entretien aux seuls propriétaires de chiens.

Et il ne serait pas non plus légal de refacturer un surcoût ou des pénalités à "certains" sur la base d'incivilités plus ou moins prouvées.