



Litiges Syndic - CS - Droit à la prise

Par fox

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter pour conseil concernant de deux litiges :

- Syndic: relatif au droit à la prise. Le décret 2020-1720 autorise depuis le 1^e janvier 2021 le droit à la prise. A ce titre, j'ai envoyé un recommandé pour faire valoir ce droit et respecté le délai de trois mois pour que le Syndic puisse saisir un TJ avec une solution d'installation commune. N'ayant pas eu de retour pour signature de convention permettant de définir les modalités de pose, de comptage et de maintenance, j'ai sollicité le CS afin d'accéder au local et d'y installer mon matériel. Sauf erreur de ma part, seule une notification des travaux en AG (postérieur aux travaux) est nécessaire. Néanmoins, le syndic veut toutefois soumettre cette résolution au vote. Qu'en est-il ?

- Suite à l'installation de cette prise de recharge, un des membres du CS est venu sur ma place de parking pour faire vérifier le matériel par une personne extérieure à la copro sans habilitation, cette intervention ? non prévue et communiquée ? a eu pour cause de rayer ma voiture stationnée sur ma place. J'ai les vidéos de la scène. Quels seraient mes droits ?

Merci pour votre retour, au plaisir de vous lire.

Bonne journée

Par AGEorges

Bonjour Fox, ici c'est Crow,

L'enveloppe globale de votre première question est correcte en ce sens que le Syndicat et le Syndic, n'ayant pas agi avec diligence suite aux obligations générées par la loi LOM, ne peuvent plus vous empêcher de faire en sorte de pouvoir bénéficier du Droit à la prise. Vous avez également raison sur le fait que, s'agissant de l'exercice d'un droit, s'il y a lieu d'en informer l'AG (1), il n'y a pas lieu de voter.

(1) ce qui permettra au Syndicat de constater que le Syndic n'a pas fait correctement son boulot ...

Cependant, il me reste quelques points d'interrogation.

- (a) Vous n'avez pas mentionné de plan de travaux,
- (b) Vous avez parlé "d'installer mon matériel" dans un local étant apparemment dans les parties communes. Qu'en est-il alors de la facturation individuelle ? Vous ne pensez tout de même pas que la copro va vous payer vos recharges ?
- (c) vous n'avez pas mentionné d'intervention de professionnel qualifié pour faire ces travaux.

Ceci pourrait justifier l'intervention postérieure pour contrôler 'VOS' travaux, ce qui n'est pas légal (si c'était le cas). Mais bien sûr, ce n'est pas non plus au CS de faire venir un contrôleur, mais au Syndic.

Pour vos rayures, il faut faire jouer la Responsabilité Civile de l'auteur (contrôleur ou membre du CS (2)) après avoir fait estimer les dommages. via LR/AR, bien sûr.

(2) Une assurance RC doit être prise par le Syndicat pour les membres du CS. Ne constituant pas une personne morale, il n'y a aucun recours global contre le CS, seuls, les conseillers, à titre individuels, peuvent être "attaqués". L'assurance RC prend en charge les dommages qu'ils ont causés dans l'exercice 'légal' de leur fonction.

Merci donc de répondre à mes interrogations ...

Par fox

Merci pour votre retour.

Au temps pour moi, je n'ai pas précisé, le matériel est équipée d'un compteur individuel. C'est à ce titre que j'ai sollicité le Syndic pour que ce dernier puisse nous communiquer le prix du Kwh. et c'est à partir de là qu'il nous a répondu que "vu qu'on en avait fait qu'à notre tête" cela devrait attendre d'être voté en AG. C'est bien un professionnel habilité qui a effectué nos travaux. Nous avons envoyé le devis et la description des travaux au Syndic lors de notre demande initiale.

Merci

Par AGeorges

Hello Fox,

Mais tout va bien alors.

Vous devriez recommander à votre Syndic de faire un peu plus de veille juridique. Visiblement, il est mauvais (et il n'est pas le seul si cela peut vous consoler).

Vous pourriez également lui rappeler qu'il est là pour gérer mais que les décisions relèvent du Syndicat pour autant que lui, Syndic, ait respecté son devoir d'information et de conseil comme les lois l'y obligent. Des remarques comme "vu qu'on en avait fait qu'à notre tête" prouve bien le genre de votre Syndic, bien dictateur et aux limites de l'abus de pouvoir.

Depuis ALUR, ELAN, LOM, et les ordonnances postérieures, il y eu pas mal de changements. Le vote par correspondance a été incompris par de nombreux Syndic qui ont continué à émailler leurs convocations ou PV de termes comme 'à débattre' ou 'après en avoir discuté' ou 'après lecture' tous termes n'ayant aucun sens.

Pour le Droit à la Prise, les premières mentions doivent dater de 2014. Les Syndics devaient porter le sujet à l'ordre du jour, ils devaient présenter (aidés par les CS) des dossiers adaptés, sur les prises individuelles ou générales. La plupart n'ont rien fait et les lois ont évolué plus vite qu'eux. Aujourd'hui, chaque copropriétaire voire locataire peut décider de faire faire ses propres travaux puisque les copropriétés n'ont pas anticipé à cause de Syndics endormis.

Ne vous laissez pas faire. Demandez au Syndic de vous proposer un texte de Résolution à voter, selon lui. Et revenez nous le communiquer, qu'on rigole (jaune) un peu ...

Par fox

Hello,

Top, vous me rassurez!

En revanche aucune communication possible. La résolution en question sera porté à notre connaissance "le moment venu".

Je passe sur un CS qui ne semble pas à jour non plus...

Si cette résolution est voté, quels sont mes options/recours?

Le syndic n'a manifestement pas l'intention de jouer dans les règles malgré mes nombreux courrier lui rappelant ses obligations. Je pense donc à l'étape d'après.

Si le vote d'une borne est voté, peut-on m'obliger à retirer mon installation pour me raccorder à la borne (au coûts d'abonnement exorbitants)

Merci

Par AGeorges

Bonsoir Fox,

La résolution en question sera porté à votre connaissance "le moment venu".

La réponse typique d'un incompetent. En fait, il n'a pas pris le temps d'étudier la loi. S'il le fait un jour, il verra bien qu'il est trop tard pour vous reprocher quoi que ce soit.

Il faut juste comprendre ce que j'appelle "incompétence" d'un Syndic. Pendant des dizaines d'années, les lois n'ont pas évolué. Ces messieurs ont alors pris l'habitude de multiplier les copros gérées. En faisant un maximum d'économies d'échelle. Par exemple, avoir des modèles de convocation et de PV reproduits d'année en année. Par exemple en décidant de tout et en ne disant rien (pour éviter les questions qui prennent du temps). Seulement, les charges se sont envolées, des lois sont arrivées, et ils doivent changer des habitudes millénaires (j'exagère juste un peu), et les copropriétaires se laissent moins faire.

Et là, ils ne suivent plus, même quand ils ont la 'capacité' de le faire. C'est ça, l'incompétence 'pratique' d'un Syndic.

Pour votre "résolution", il faudrait :

- qu'il trouve un texte de loi d'appui qui permettrait d'établir que vous avez agi illégalement (inexistant).
- qu'il rédige une résolution non ambiguë,
- qu'il obtienne une majorité qui dirait QUOI ?

Avant l'AG

Récapitulez bien toute votre procédure, faites en un texte abrégé avec référence aux lois. Pour le fun, rédigez vous même une demande de résolution 'documentée' avec la conclusion de la loi (info AG sans vote) et vous envoyez ça au Syndic assez tôt en LR/AR. C'est un moyen de lui couper l'herbe sous le pied. Vos documents devront être envoyés AVEC la convocation.

Pour l'AG

- Votez POUR votre résolution
- Votez contre la sienne

Après l'AG

Si l'AG décide autre chose que OK avec vous, vous pourrez contester sa résolution car violant la loi (Article 42).

Regardez bien comment fonctionne l'Article 42. Il est probable que ça ne servira pas, mais on ne sait jamais.