



## Problème majeur avec copropriété

-----  
Par VoxPasPopuli

Bonjour à toutes et tous,

Je me permets de poster ici pour exposer une situation particulièrement grave et savoir quels recours rapides peuvent être envisagés.

Suite à une opération policière récente, un point de deal situé dans mon quartier (plutôt loin de la zone où j'habite a été démantelé. Depuis, plusieurs petits groupes ont repris le contrôle de certaines zones, notamment celle de ma résidence. Ces individus ont commencé à surveiller, filtrer et "gérer" les entrées/sorties de notre résidence afin de protéger leur nouveau point de deal des forces de l'ordre.

Contexte :

Un parking privé extérieur existe à l'arrière de la résidence, accessible via une porte, cette porte nous permettait jusque-là d'éviter le cœur du point de deal et les clients de ces points. Sans convocation d'assemblée générale, la copropriété a scellé l'accès à cette porte, empêchant les résidents de l'utiliser, sous prétexte de sécurité (porte défectueuse non réparée et je précise qu'il n'avait aucun retour concernant la situation de la résidence avant le mien, donc il n'y avait littéralement aucune mesure de sécurité impérieuse permettant d'agir à l'encontre des articles de loi encadrant le scellement des portes des accès principaux sans AG).

Bref, résultat : pour rejoindre leur véhicule, les résidents sont contraints de contourner l'immeuble et de passer directement par la zone de deal occupée.

Situation Actuelle :

J'ai collaboré avec les forces de l'ordre pour identifier plusieurs individus, tous connus pour des faits de narcotrafic et autres joyeusetés atroces (notamment concernant les femmes) mais n'ait rien pu obtenir, les effectifs de ma région étant en trop petit nombre, ils n'ont pas la logistique et les infrastructures pour agir efficacement sans qu'il n'y ait un meurtre déclaré. La police ne prend que des mains courantes et indique ne pouvoir intervenir sans preuve matérielle, preuve quasi impossible à réunir sans s'exposer à un danger réel (menaces, armes blanches déjà utilisées dans le passé). Depuis plusieurs résidentes sont suivies, accostées voire agressées, parfois de manière répétée. Cette situation a été mentionnée car certaines de ces résidentes sont psychologiquement détruite par la situation et aimeraient partir mais sont bloquées par leurs préavis. Aucune action concrète de la copropriété : pas d'AG exceptionnelle, pas de déscellement de la porte malgré plusieurs alertes écrites (dont recommandé resté sans réponse).

Les places de parking souterrain (non exposées) sont en partie vides depuis plusieurs années, la copropriété refuse de nous communiquer des informations pour qu'on puisse négocier éventuellement une sous-location ou quelque chose pour obtenir "temporairement" la sécurité d'avoir un accès "interne" nous évitant de passer par le point de deal.

La police ne prend que des mains courantes et indique ne pouvoir intervenir sans preuve matérielle, preuve quasi impossible à réunir sans s'exposer à un danger réel (menaces, armes blanches déjà utilisées dans le passé).

Je vous expose donc ma demande :

Quels recours juridiques ou administratifs rapides sont envisageables dans ce type de situation ?

Est-il possible de :

Forcer la tenue d'une AG exceptionnelle si le syndic décide de contrevenir à toutes leurs obligations (plus de réponses par téléphone, mail et courrier ?

Engager une procédure d'urgence auprès du conseil syndical / du tribunal judiciaire ?

Mettre en cause la responsabilité de la copropriété pour mise en danger ?

Existe-t-il des dispositifs de protection ou de médiation spécifiques dans ce genre de cas (réquisition de logements

vides, aménagements temporaires, protection ciblée)

Ou toute démarche qui permettrait un désenclavement rapide (un déscellement de la porte ou accès sécurisé alternatif) serait cruciale.

Merci d'avance à celles et ceux qui pourront m'éclairer juridiquement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vous êtes copropriétaire ?  
Quand vous dites "la copropriété" c'est qui exactement ?

Si le syndic ne le fait pas, le président du conseil syndical peut convoquer une AG.

Article 8 du décret 67-223

Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Toutefois il faut éviter de céder à la panique et surtout bien préparer une telle AG.

Est-ce qu'ouvrir cette porte résoudra vraiment vos problèmes de sécurité ?

Avez-vous fait établir des devis pour permettre de la remettre en état mais aussi de la sécuriser avec des badges par exemple ?

Est-ce qu'instaurer une vidéosurveillance ou même des vigiles ne serait pas plus sérieux, vu le contexte ?

Le parking lui-même est-il clôturé ?

Ou toute autre solution...

Vous devriez réfléchir à plusieurs (en général le syndic et le conseil syndical) et le CS peut même prendre conseil, y compris auprès des forces de l'ordre.

-----  
Par VoxPasPopuli

@yapasdequoi

Bonjour, pardonnez mes imprécisions.

Je suis copropriétaire et je parle du syndicat de copropriété.

Les devis sont établis, la dernière AG a voté "pour" à majorité pour trois d'entre eux. Cependant, aucun délai n'est annoncé (Historiquement sur les dernières AG, certaines mesures de ce type ont parfois mis deux ans à être exécutées, ce qui n'est pas envisageable.)

Cette porte est le seul accès qui n'oblige pas à passer au milieu du groupe de 5 à 40 individus masculins, quand la porte n'était pas scellée, les agressions ne survenaient pas.

L'un des majors de Police en charge du suivi de l'affaire a demandé à mon syndic de copropriété, après un entretien de plusieurs heures avec moi pour identifier certaines figures de ce groupe, le descèlement de la porte. Ce qui a été refusé par la gestionnaire du syndicat de copropriété pour des raisons financières (coût de l'intervention pour desceller la porte) alors qu'ils nous ont imputé le coût du scellement (qui n'a été demandé par personne).

La vidéosurveillance a également été évoqué par mes soins, mais les zones à surveiller donne sur la rue et sur l'entrée de notre parking privé et n'est pas envisageable pour nous aider.

Les copropriétaires ont voté à majorité contre l'engagement de vigiles ou la souscription à des contrats de protection à cause des coûts supplémentaires sur les charges de copropriété (Sauf pour ceux étant sur place, mais malheureusement en minorité).

Le syndicat de copropriété refuse désormais tout contact avec moi, et d'ailleurs plus généralement "nous" (Nous

sommes trois copropriétaires à agir ensemble actuellement). Plus de réponses à nos mails ou à nos courriers recommandés. Le parking actuel n'est pas clôturé et ne peut pas l'être car les clôtures sont arrachés par les membres de ce groupe (puisqu'ils ont besoin d'avoir accès à cette partie là pour vendre.

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez pas désigné de conseil syndical ?

De toute façon sans budget, le syndic ne peut pas commander des travaux.

Qu'est-ce qui a été voté exactement ?

3 devis pour faire quoi ?

Et surtout quelles dates pour les appels de fonds ?

-----  
Par VoxPasPopuli

@yapasdequoi

Le conseil syndical ne répond pas, peu importe la méthode de sollicitation.

Les 3 devis votés concernant les travaux de réparation de la porte ayant été scellée (Car lors du scellement, cette dernière a été endommagée par l'artisan).

La prochaine date pour l'appel de fonds, c'est 01/10/2025.

-----  
Par yapasdequoi

Si le CS ne fait rien, il va falloir sérieusement penser à le changer.

Ensuite 3 devis c'est bizarre mais pourquoi pas ... En général un seul devis suffit. Mais l'opération est peut être complexe.

Du coup ce que vous attendez avec impatience c'est l'exécution de ces travaux ?

Si c'est bien le cas, vérifiez sur le PV les dates votées pour les appels de fonds. Si c'est 1/10/2025, il ne se passera rien d'ici là.

Le syndic ne peut passer la commande que lorsqu'il aura encaissé le montant total des devis.

-----  
Par DIU1973

Bonjour

Réponse moteur de recherche AI Si cela peut aider...

Face à une situation de narcotrafic et d'agressions de femmes avec une inaction policière, il est crucial d'agir rapidement et par plusieurs canaux. Voici les recours juridiques et administratifs envisageables en France :

1. Saisir directement le Procureur de la République (plainte directe) :

C'est une démarche essentielle si la police n'agit pas. Vous pouvez adresser un courrier circonstancié au Procureur de la République du Tribunal Judiciaire du lieu des faits ou du domicile des auteurs si connus. Ce courrier doit détailler :

Votre état civil et vos coordonnées complètes.

Le récit détaillé des faits (dates, lieux, descriptions des agressions, lien avec le narcotrafic si possible, les fois où la police a été informée et son inaction).

Les noms des auteurs si vous les connaissez, sinon la plainte sera contre X.

Les noms et adresses des éventuels témoins.

Toutes les preuves dont vous disposez (photos, vidéos, certificats médicaux, témoignages, copies des mains courantes ou plaintes précédentes, etc.).

Envoyez cette plainte en lettre recommandée avec accusé de réception pour avoir une preuve de votre démarche. Le

Procureur est le chef du parquet et a la responsabilité de l'action publique. Il peut décider d'ouvrir une enquête, de transmettre à un service spécialisé, ou de classer sans suite (auquel cas vous pouvez encore exercer d'autres recours).

## 2. Contacter le Défenseur des Droits :

Le Défenseur des Droits est une autorité indépendante qui peut être saisie en cas de litige avec un service public, y compris les forces de l'ordre, ou de non-respect des droits. Si vous estimez que la police n'a pas agi conformément à ses obligations, vous pouvez le saisir :

Par courrier (gratuit et sans affranchissement) : Défenseur des droits - Libre réponse 71 120 - 75342 Paris cedex 07.

Via le formulaire de contact sur leur site internet.

Joignez à votre saisine toutes les preuves de vos démarches précédentes (copies des signalements à la police, de la plainte au Procureur si déjà déposée).

## 3. Contacter les Inspections Générales :

Si vous estimez que l'inaction de la police relève d'un manquement déontologique, vous pouvez alerter :

L'Inspection Générale de la Police Nationale (IGPN) pour la police.

L'Inspection Générale de la Gendarmerie Nationale (IGGN) pour la gendarmerie.

Ces inspections sont chargées de contrôler le respect des règles déontologiques et de la législation par les forces de l'ordre.

## 4. Recours auprès des associations d'aide aux victimes :

Ces associations sont d'un soutien précieux et peuvent vous accompagner dans toutes les démarches :

France Victimes (116 006) : Numéro européen d'aide aux victimes, joignable tous les jours de 9h à 20h. Le réseau France Victimes propose une aide psychologique, des informations sur vos droits et un accompagnement juridique et social.

Violences Femmes Info (3919) : Numéro d'écoute, d'information et d'orientation pour les femmes victimes de violences, et les témoins de ces violences. Gratuit et anonyme, ouvert du lundi au vendredi de 9h à 22h, et les samedis, dimanches et jours fériés de 9h à 18h.

Collectif Féministe Contre le Viol (0 800 05 95 95) : Numéro vert gratuit, du lundi au vendredi de 10h à 19h, pour les victimes de viols et d'agressions sexuelles.

Centres d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles (CIDFF) : Ils offrent des informations juridiques, un soutien psychologique et un accompagnement.

Ces associations peuvent vous aider à constituer votre dossier, à rédiger des courriers, à vous orienter vers les services adaptés et à vous apporter un soutien psychologique.

## 5. Utiliser les plateformes de signalement en ligne :

Plateforme numérique d'accompagnement des victimes de violences sexuelles, sexistes ou conjugales (masecurite.interieur.gouv.fr) : Cette plateforme permet de dialoguer via un tchat 24h/24 et 7j/7 avec un policier ou un gendarme spécialisé qui pourra vous accompagner vers un dépôt de plainte ou prendre votre signalement.

114 par SMS : En cas d'impossibilité de parler (danger, handicap), vous pouvez communiquer par écrit via SMS au 114 (numéro d'urgence pour les personnes sourdes, malentendantes, aphasiques, dysphasiques, mais utilisable par tous si la situation l'impose).

En résumé, pour des recours rapides et efficaces :

Priorité absolue : La plainte directe au Procureur de la République. C'est le moyen le plus direct de saisir la justice en cas d'inaction de la police.

Parallèlement : Contactez une association d'aide aux victimes. Elles vous apporteront un soutien essentiel et une expertise juridique pour maximiser vos chances.

En complément : Saisissez le Défenseur des Droits et/ou l'IGPN/IGGN. Cela permet de dénoncer l'inaction des services et de potentiellement déclencher des contrôles internes.