



Syndic Travaux et Entreprise

Par Alpha

Bonsoir,

Y a t il une obligation de passer par l'entreprise que le syndic cherche à m'imposer.

Pour une dame âgée de 91 ans, il faut changer son interphone qui permet d'ouvrir la porte de l'immeuble à ses visiteurs, infirmières et aides à domicile notamment.

Le syndic veut m'imposer une entreprise, alors que j'ai identifié et demandé un devis à une entreprise recommandé par le fabricant d'interphone.

Le syndic est il dans son droit?

Merci d'avance

Alpha

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes qui par rapport à cette dame ?

A-t-elle un équipement spécifique ou est-ce l'interphone collectif de l'immeuble ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Tout dépend de ce qui est défaillant. Si c'est l'infrastructure, c'est une partie commune à la charge de la copropriété et il faut confier la réparation aux soins du syndic. Si c'est le terminal, c'est une partie privative et la copropriétaire, qui supportera le coût de la réparation, peut s'adresser à qui elle veut.

Par AGeorges

Bonjour Alpha,

Le dispositif d'interphonie d'un immeuble en copropriété fait partie des ressources communes. Il n'est donc pas privatif.

Que reprochez-vous à l'interphone actuel :

1. Il ne permet pas d'ouvrir la porte de l'immeuble ?
2. Il le permet, mais c'est en panne.

Dans le premier cas, il faut (désolé) demander l'autorisation à la copropriété pour avoir le droit d'installer un dispositif qui n'existe pas.

Dans le second cas, il faut envoyer une LRAR au Syndic pour lui demander de faire réparer ce qui ne fonctionne pas.

Dans les deux cas, vous ne pouvez pas imposer votre 'artisan' à la copropriété. Vous pouvez proposer via une résolution, et l'AG décidera, si le Syndic propose un autre 'artisan'.

S'il y a urgence, il faut menacer le syndic de mise en danger de la vie d'autrui pour agir avant décision d'AG. Ce qui sera fait devra ensuite être régularisé.

Par Nihilscio

Dans un dispositif de contrôle d'accès d'immeuble il y a d'une part l'infrastructure qui est une partie commune et d'autre

part les terminaux (ou combinés qu'on décroche pour parler avec la personne ayant sonné) qui sont des parties privatives branchées sur l'infrastructure.

Dans les copropriétés normales gérées par un syndic normal, on ne s'ennuie pas à signaler les pannes au syndic par lettre recommandée. On se contente d'un appel téléphonique, d'un MS ou d'un courrier électronique et tout roule. De toute façon le syndic est déjà au courant.

La solution à la panne ne passera pas par une décision de l'assemblée générale. C'est une opération d'entretien courant. Il faut juste savoir quel élément est à charger : commun ou privatif ?

Par AGeorges

Bonjour,

"La solution à la panne"

On ne sait pas si c'est une panne ou un dispositif manquant.

Et visiblement, il y a déjà eu des discussions avec le Syndic. Avec un désaccord apparent. C'est pourquoi j'ai parlé de LRAR.

En tous cas, le Syndic est le seul responsable de la gestion de la copropriété. Un copropriétaire lambda ne peut pas faire intervenir une société dont il a décidé. Si c'est une panne, le Syndic décide qui va la réparer et si le dispositif est absent, il s'agira, au plus probable, d'accéder aux parties communes pour le mettre en place. Il est de plus raisonnable de supposer que si l'on prévoit d'ajouter ce dispositif, ce sera fait pour tout le monde. D'où la référence à une autorisation AG.

Par yapasdequoi

Il est également possible que cette personne ait une installation entièrement privative liée à sa dépendance.

Dans ce cas elle est seule décisionnaire de son dépannage, à condition d'avoir obtenu au préalable l'autorisation de l'AG pour cet équipement privatif qui se situe en parties communes.

Si elle est sous tutelle, ce serait le rôle de son tuteur, et personne d'autre.

Le syndic s'occupe de l'entretien des équipements communs uniquement.

Mais il semble que mes questions initiales resteront sans réponse....

Vous êtes qui par rapport à cette dame ?

A-t-elle un équipement spécifique ou est-ce l'interphone collectif de l'immeuble ?

Par Nihilscio

Inutile de compliquer ce qui est simple et d'obscurcir ce qui est clair.

L'interphone est en panne. Ce qu'on appelle interphone est le système qui permet d'actionner les sonnettes dans les appartements quand on se trouve devant la porte de l'immeuble, d'établir une liaison téléphonique et d'actionner la gâche électrique de la porte de l'immeuble à partir des appartements.

Cet interphone est installé. Il n'y a pas d'élément manquant, il n'y a qu'un élément à changer.

Les combinés téléphoniques qui se trouvent dans les appartements sont privatifs et peuvent être changés dans rien modifier sur l'ensemble du système. Si par : « il faut changer son interphone », il faut entendre que le combiné de l'appartement est à changer, il s'agit de remplacer un élément privatif. S'il s'agit d'autre chose, il faut demander au syndic de faire réparer le système. Un électricien a fait un devis. Donc on sait ce qu'il y a à faire. Qu'est-il marqué sur ce devis ?

Par Alpha

Merci à tous pour vos réponses nombreuses.

Cette vieille dame est ma mère et je dispose d'une habilitation émise par le tribunal pour gérer ses affaires.

C'est le poste dans son appartement qui a été abîmé lorsque le syndic a changé la platine d'appel à la porte de l'immeuble, les "électriciens" sont passés dans son appartement pour "vérification" et depuis le volume de la sonnerie a été divisé par 2. Malheureusement en plus de son audition en baisse, à 91 ans ma mère perd la mémoire et on ne peut rien prouver..

Il y a plus d'un an j'ai essayé d'appeler le syndic la société "Le Terroir", un nombre incalculable de fois, toujours sur répondeur et jamais personne ne m'a rappelé.

Après avoir laissé un message menaçant, j'ai reçu les coordonnées de la société qui avait changé la platine d'appel à la porte de l'immeuble, je leur ai envoyé un email, et j'attends toujours la réponse.

C'est pourquoi, après avoir obtenu du fabricant d'interphone le nom de leurs installateurs agréés, j'ai pris contact et obtenu un devis.

Je pense que le message de Nihilscio est exactement la réponse à mes interrogations:

Il s'agit bien de l'interphone situé dans l'appartement permettant " d'établir une liaison téléphonique et d'actionner la gâche électrique de la porte de l'immeuble à partir des appartements".

Actuellement, l'interphone fonctionne normalement, conversation, ouverture de la porte, c'est seulement le volume de la sonnerie qui a été divisé par 2 depuis l'intervention sur la platine à l'entrée de l'immeuble.

Une petite remarque "off-topic" comme disent les anglo-saxons:

C'est bien la première fois que je trouve sur un forum "Gaulois", une/des réponse(s) pertinente(s) à ma question, surtout quand c'est une première question, juste après l'inscription.

Par exemple, sur le forum "Futura Sciences....qqe chose"

à chaque fois que j'ai posé une question, je n'ai obtenu comme réponses que des jugements de valeurs sur ma question, jamais des réponses à la question, et depuis je suis devenu un habitué des forums anglo-saxons.

Que puis-je faire pour la bonne réputation de ce site, qui mérite d'être connu?

Bien cordialement à tous

Alpha

Par AGeorges

Bonjour Alpha,

Selon la dernière description de votre problème, une solution est d'installer un "Amplificateur de sonnerie avec boîtier récepteur filaire".

Vous trouverez facilement ce matériel sur le net.

Et comme il s'agit d'un ajout sur le poste privatif qui se trouve à l'intérieur de l'appartement, vous êtes entièrement libre de faire intervenir qui vous voulez.

Vous n'avez même pas à en informer le Syndic.

Par Nihilscio

Quoique vous puissiez déplorer qu'après l'intervention sur la platine de l'immeuble la sonnerie dans l'appartement fonctionne moins bien qu'avant et, qu'en toute rigueur, vous seriez en droit d'obtenir de la copropriété qu'elle corrige ce défaut, d'un point de vue pratique, la pose d'un amplificateur serait la meilleure solution. C'est probablement ce que propose l'installateur que vous avez consulté.

Par yapasdequoi

En effet, c'est inutile de chercher midi à 14 heures. L'intervention sur l'équipement privatif est à votre main et le syndic n'a rien à dire.

Pour une démarche future auprès du syndic, vous avez bien compris que téléphoner sans cesse et laisser des messages est très peu efficace. Si vous en avez besoin (ce qui n'est pas le cas présent) un courrier RAR donnera (le plus souvent) un meilleur résultat.