



Encombrants parties communes

Par naya40220

Bonjour, j'ai acheté un appartement il y a 1 an et demi dans une maison divisée en 3 appartements. les 3 appartements appartenait à la base à une sci. L'appartement que j'ai acheté est le 1er logement qu'ils ont vendus. Il ne reste aujourd'hui qu'un seul locataire en place car l'autre à quitté les lieux en décembre 2020 et le logement a été mis à la vente. Il s'avère que c'est un des membres de la sci qui pour l'instant gère le syndic de copropriété. Les 2 appartements sont gérés par une agence immobilière. Je rencontre un problème très gênant depuis plus de 3 mois maintenant. Les locataires ont entreposés devant leur logement (donc les parties communes) une machine à laver, un parasol avec pied, des carrés de fausse pelouse qu'ils ont étalés pour se faire un carré de gazon, une poussette. Ils utilisent le rebord de leur fenêtre pour y mettre leurs chaussures, le seau et le balai de nettoyage. Je leur ai demandé à maintes reprises de débarrasser les encombrants mais rien. Ils m'ont répondu qu'ils faisaient ce qu'il voulait et que je pinaillait pour rien. J'ai informé le propriétaire (donc celui qui est censé géré le syndic), lui ai envoyé les photos pour preuve, Il trouve ça scandaleux mais m'a demandé de voir ce problème avec l'agence immobilière! Ayant peu de moyens et de pouvoir, j'ai contacté l'agence. Cela fait plus de 3 mois que cette histoire est en cours, l'agence à apparemment envoyé un recommandé aux locataires pour leur demander d'enlever les encombrants et leur a laissé un délai de 3 semaines. Je ne comprends un délai si long ! Comme rien n'a bougé, je lui ai demandé de venir constaté, du coup elle est venue à l'improviste. Elle leur a demandé de débarrasser à nouveau et leur a laisser un délai d'une semaine supplémentaire. Depuis lundi 29 mars, le délai est passé. Les encombrants et le reste sont toujours au même endroits, rien n'a bougé. L'agence n'est pas revenu constater, j'ai donc envoyé à nouveau 2 mails en mettant en copie 2 des propriétaires de la sci dont celui du syndic : aucune réponse de personne. Je ne sais plus quoi faire, car avec ces histoires, aujourd'hui je me retrouve avec des voisins ou la communication est rompu, ou il y a une animosité importante. Je suis propriétaire, j'essaye de faire appliquer le règlement de copropriété et le bien vivre ensemble, mais au final, j'ai le sentiment que je me bats toute seule car les délais des "sanctions" ne sont pas respectés donc ils font ce qu'ils veulent ! Je ne suis pas soutenu correctement par leurs propriétaires, donc par le syndic. J'ai besoin que l'on me conseille car je suis en train de craquer et je ne sais pas par quel bout commencer. Il faut vraiment que cette situation se règle rapidement. Je vous remercie par avance de votre réponse. Bien cordialement, Mme xxxxxxxx anonymisation

Supprimez votre nom de la signature

Par AGeorges

Bonsoir Mme

L'encombrement des parties communes est un grand standard des copropriétés. Il ne sert à rien de contacter d'autres copropriétaires, surtout s'ils ne sont pas résidents.

Il y a UNE LOI et UN GARANT. La loi est votre Règlement de Copropriété. Relisez le bien. Le garant c'est le SYNDIC. Il est obligé de faire respecter le règlement de copro.

Donc photos, lettre simple, puis LR/AR puis mise en demeure, avec référence aux lois et au RdC. Réclamer 50 fois par mail ou téléphone ne sert à rien.

A l'extrême, le Syndic va faire débarrasser les parties communes par une entreprise et il ajoutera la facture aux charges du copropriétaire "encombreur". Et si c'est un locataire, cela ne change rien, car un bail de location dans une copropriété oblige le bailleur à faire respecter le règlement, sinon il est fautif.

L'agence peut être chargée de trouver des locataires pour occuper les logements vides, mais si elle n'est pas LE SYNDIC, elle ne fera rien et ne pourra rien faire. Il est donc inutile d'en débattre avec eux.

Si vraiment tout ça ne mène à rien, il faut mettre en cause la responsabilité du Syndic (en déposant plainte).

Récapitulez ce que vous avez fait (autre qu'oralement) et reparlons-en.

Par naya40220

Bonjour AGeorges, tout d'abord je vous remercie vivement de votre réponse rapide. J'ai pris bonne note de vos conseils. Cependant, il s'avère que pour le moment celui qui gère le syndic est aussi le propriétaire des locataires qui stocke leurs encombrements. Plusieurs facteurs sont à prendre en compte : Il n'y a encore jamais eu d'AG, et le délai de

1 an est passé. J'ai trouvé un texte notifiant que : S'il ne convoque pas la première AG dans ce délai, son mandat de « Syndic provisoire » est frappé de nullité après ce délai d'un an. Est ce que cela signifie qu'à ce jour il est dégagé de toute obligation sur la gestion de la copropriété ? Car dans cette situation, il faut que le syndic envoie un courrier aux locataires, mais lui même étant le propriétaire et n'ayant plus de fonction au syndic, et personne n'étant nommé à sa place, comment faire ? Car je peux provoquer une AG et prendre la place au sein du syndic mais cela veut dire, perdre beaucoup de temps encore ?! Est ce que demander la nomination d'un administrateur provisoire auprès du TGI ne serait pas la meilleure solution pour que tout soit en règle. Car évidemment, il ne veut pas dépenser d'argent, veut que tous soient gérés en bénévole mais c'est compliqué pour moi car je ne maîtrise pas la copro et eux ne jouent pas le jeu. Ils disent toujours oui, mais rien n'a jamais été fait. J'attends auprès des informations qu'ils doivent me donner comme l'attestation de l'assurance multirisques de l'immeuble. Aucun compte bancaire n'est ouvert etc. Donc pas de charges de copro, ce qui veut dire que je ne paye rien pour l'assurance, qu'on ne m'a pas consulté pour avoir mon avis. Cela devient très compliqué; Surtout qu'ils ont mis en vente le logement qui est disponible depuis décembre. Donc aucun document à transmettre au nouvel acheteur, on est vraiment pas dans les clous.

Merci encore pour votre aide; J'espère être suffisamment claire dans mes explications car c'est pas évident de transmettre tout ceci par écrit.

Bien cordialement Mme Moreau

Par AGeorges

Re,
Madame,

Ce n'est pas facile au début, mais il faut essayer de ne pas tout mélanger. Je vais essayer de vous donner quelques règles.

1. Le Syndic est le Syndic. Il a été nommé comme tel et a donc des responsabilités qu'il ne peut éviter. Qu'il soit par ailleurs gardien du zoo de Vincennes ou cycliste amateur n'a pas à être pris en considération si vous voyez bien ce que je veux dire.

2. Un Syndic peut être élu pour 3 ans, c'est le maximum légal. Le minimum usuel est de l'ordre de 15 mois, soit un exercice comptable et un délai pour l'AG. Du fait de la pandémie, plein de contrats ont été prolongés et re prolongés.

Il y aura donc lieu de vérifier cela point par point.

Il n'y a pas quelqu'un qui gère le Syndic, et vous ne pouvez pas "prendre la place au sein du Syndic". Ces expressions ne sont pas correctes. Il y a un Syndic nommé (élu) et il a des responsabilités. Dans certaines conditions, vous pouvez être vous-même élue Syndic bénévole. Les lois sont un peu différentes par rapport à un Syndic professionnel, mais la responsabilité de s'occuper des affaires de la copropriété demeure.

Sachez que la loi a à peu près tout prévu. Si le Syndic ne fait pas son travail, le Conseil Syndical est autorisé à prendre le relais et s'il ne le fait pas ou s'il n'existe pas, l'initiative d'un seul copropriétaire peut suffire.

Pour l'instant, voyez que, disons le ainsi, les lois 65-557 et les décrets de 1967, et les lois ou ordonnances ultérieures obligent toutes les copropriétés à avoir un Syndic et un Conseil Syndical (je simplifie).

Par exemple, s'il n'y a rien ni personne pour s'occuper de votre copro, vous-même, en tant que copro, pouvez saisir un juge pour faire nommer un Syndic Judiciaire, ce dernier va décider d'une AG qui décidera du Syndic normal et ce dernier prendra en charge la copro et positionnera une AG normale.

Du fait de votre situation un peu délicate, je vous recommanderais de trouver un Syndic pro. Cela coûtera de l'argent, mais ce sera réparti entre les copros. Imaginez que votre 'bâtiment' reçoive des factures d'eau d'électricité, d'assurance, qu'il y ait des fuites, des réparations, ... qui va s'occuper de tout cela ? Les fournisseurs d'énergie finiront par couper ... et ce sera Pompéi (sans lave).

En tous cas, la première chose à faire est de trouver qui est votre Syndic, si le bénévole initial a bien été prolongé, donc savoir quand il a été nommé, etc ...

Merci donc de revenir avec ces infos.

Enfin, vous parlez beaucoup des "ils". Dans une copro, les copropriétaires s'expriment lors de l'AG. C'est tout. Il peut y avoir un Conseil Syndical (CS) comme indiqué, mais sans pouvoir d'action (hors des déclarations, des conseils ou des avis).

Par contre, tout copro ou le CS peut obliger le Syndic à faire une AG (...) ou à ajouter des résolutions (bien documentées) dans la prochaine AG normale.

C'est le Syndic qui convoque l'AG, qui appelle les charges, qui ouvre le compte, qui paye les factures, qui s'occupe des procès éventuels. Il est absolument indispensable. Il peut y avoir des simplifications de gestion pour des petites copropriétés, il faut voir.

Donc, SVP, ne parlez plus que du Syndic, le reste ne nous mènera nulle part. Merci

Par yapasdequoi

Bonjour

Le seul interlocuteur des locataires est leur bailleur.

Et si ces locataires ne respectent pas le règlement de la copropriété, il peut faire résilier leur bail, ou au minimum ne pas le renouveler à l'échéance et leur donner congé pour motif légitime et sérieux.

Le syndic doit mettre en demeure le bailleur...

Dans votre cas c'est un peu compliqué puisque le bailleur est aussi le syndic ...

Il sera donc probablement nécessaire de faire constater les infractions au RDC par un huissier, de les notifier à la fois au syndic ET au copropriétaire bailleur (dans les 2 cas la SCI)

et donc probablement de devoir les assigner au tribunal.

Le conseil de changer de syndic est pertinent.