



Copropriété nuisance et Garde-Corps

Par levent

Bonjour,

Je suis dans une copropriété composée en majorité de copropriétaires.

Une copropriétaire a assignée le syndic en se servant d'un vice de forme, concernant la date d'envoi des convocation pour l'AGO. Elle y a introduit 2 items , pour lesquels elle est impliquée.

Nuisances

le bruit d'une porte qui se ferme au RDC par deux ventouses et effectivement produisant un petit claquement la dérange.

Je connais pas le niveau acceptable en dB, pour un logement se trouvant au 1er étage, (Hausmannien)immeuble ancien.

Gardes-corps

Malgré une résolution sur cette item, qui a obtenu la majorité aux votes de l'AG, elle conteste. Soit disant, malgré que le règlement intérieur précise que les GC sont privatifs, et doivent être entretenus par les copros. Elle dit que le syndic ne peut pas l'obliger à faire des travaux sur son GC.

Cette assignation date du 23 février, le syndic n'avertit pas les copropriétaires. Pouvons nous nous, conseil syndical, le faire à sa place, compte tenu de son silence, nous sommes le 19 mars..

En vous remerciant pour votre réponse

CDT

DEHU

Par AGeorges

Bonjour Dehu,

Vérifiez bien vos éléments.

Au plus probable, la copropriétaire n'a pas assigné le Syndic mais le Syndicat. S'il s'agit de contester l'AG et une des résolutions, il s'agit de l'Article 42.

La plaignante peut ajouter des tas de doléances dans sa demande, mais à la base, pour contester une résolution d'AG, il faut :

1. Avoir un motif, le classique serait une convocation reçue en retard (1 seul jour suffit),
2. Avoir été "opposant" pour les résolutions concernées.

Pour les GC, je suppose qu'il s'agit de balcons. En effet, les normes ont changé (par exemple 'barreaux' horizontaux interdits). Le statut de balcons est un peu spécial, c'est une partie commune à usage privatif. C'est donc l'AG qui décide et le 'privé' qui paye. Mais si, par exemple, tous les lots ont des balcons, cela ne change rien (payer en direct ou via des charges !) ...

Par contre, il peut être utile de savoir dans quel contexte votre copropriété a décidé de changer les garde-corps des balcons. Le respect des normes n'implique pas forcément l'obligation de changement, quoi que votre Syndic ait pu vous convaincre du contraire.

Pour ce qui concerne l'information concernant votre Assignation (...), la loi ne fixe aucun délai pour informer le Syndicat, ce que je comprend comme une obligation immédiate (ou presque). Par contre, les Syndics comprennent apparemment cela comme "quand je veux". Mais rien n'empêche le CS de prévenir les copropriétaires. Il faut cependant savoir les joindre, ce qui est un autre sujet. Sachez juste que vous avez le droit de disposer des adresses de tous les copropriétaires ...

Par contre, n'espérez pas avoir un résultat de cette assignation avant une paire d'année. Sans doute d'ici mai, votre Syndic sera convoqué pour présenter son avocat (en fait celui du Syndicat), puis se succéderont une série d'audiences de mise en état, avec trois ou six mois entre deux, et si votre CS essaye d'en savoir un peu plus, et de participer aux séries de conclusions qui se succéderont, bon courage.

Pour le bruit, il y a des chiffres dans le Code de la Santé Publique. Ils ont déjà été communiqués dans ce forum. Le

processus est assez complexe en copropriété, il faut faire venir un spécialiste qui va mesurer l'intensité des bruits, mais si rien ne peut être reproché au Syndicat, la plaignante sera juste déboutée. Une porte qui claque un peu fort peut-être équipée d'un zoom 'progressif' ... En plus, les immeubles anciens sont connus comme mal 'isolés' autant côté thermique que coté sonore.

Par levent

Bonjour,

Merci pour ces précisions, je vais rechercher les niveaux de bruits admissibles. Tout en sachant que c'est un immeuble Haussmannien qui date de 1930, et par définition mal isolé de construction. Le CS a l'intention de lui demander une preuve de ces nuisances. Location d'un sonomètre + enregistreur à ces frais pendant une certaine période, et jour/nuit. Suite à votre info je vais rechercher les niveaux admissibles.

En vous remerciant

Cordialement

DEHU JJ