



## Harcèlement du conseil syndical

Par **Ewvoia**, le **01/06/2011** à **17:29**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement où lors de la dernière AG l'autorisation de faire une véranda avait été autorisée ... mais pas faite,

Lors de ma première AG j'ai annoncé que je souhaitais la réaliser,

La réponse a été que cette autorisation était nominative donc caduque maintenant, donc je devais attendre la prochaine AG pour présenter un dossier complet,

Je l'ai fait, à priori tout la majorité était contre, surtout les membres de CS,

J'ai donc en AG demandé si une pergola était autorisée, avec photo à l'appui,

j'ai obtenu l'accord de tous les membres du CS, puis un courrier du Syndic me donnait l'autorisation.

J'ai donc demandé à un menuisier de réaliser la pergola, elle est terminée et doit être montée la semaine prochaine.

J'ai annoncé au CS que le projet allait être réalisé, et je reçois un mail me disant que je devais avoir l'accord du CS sur les plans avant de donner mon accord au menuisier et la payer.

Mais c'est trop tard, j'ai réglé et la pergola est montée (en atelier), ce que j'ai répondu.

Je reçois un autre mail très agressif me disant que si je ne donne pas les plans détaillés et si je n'ai pas leur accord ils vont me faire démonter la pergola.

Quels sont mes droits réels ??

Merci

Par **Michel1975**, le **02/06/2011** à **11:40**

Bonjour,

Pas de panique!

**Toute la réponse tient dans la résolution votée par l'Assemblée Générale qui vous autorise à monter cette pergola.**

Auriez-vous la gentillesse de reproduire ici, avec la plus grande précision le texte exacte de cette résolution?

Bien cordialement.

Michel

Par **Ewvoia**, le **02/06/2011 à 15:29**

Bonjour,  
merci Michel pour votre réponse.

J'ai regardé les derniers documents, notamment le PV de la dernière AG, il est juste dit que faute de quorum cette décision ne peut faire l'objet d'un vote : c'était pour le dossier "Véranda" proposé. De toutes manières presque tous les copro avaient voté contre.

A la suite de cette AG nous avons échangé sur la possibilité de faire une Pergola, et là un vote a été fait à mains levées, tous ont dit oui pour la pergola; (j'avais précisé qu'elle serait fermée pour me permettre de peindre, et que ce serait des matériaux légers). J'ai demandé comment se passait la suite, ils m'ont dit que je recevrais un courrier du Syndic pour accord ....

J'ai bien reçu le courrier du Syndic :

"Nous faisons suite au Conseil Syndical qui s'est tenu le 17 janvier 2011 concernant l'immeuble cité en référence. Le Conseil Syndical a pris acte que l'ancienne construction a été démontée et nous vous informons de leur accord pour la mise en place d'une nouvelle construction d'une Pergola, sous réserve de la souscription de celle-ci auprès de votre assurance pour tout dégat éventuel au niveau du toit.

Vous en souhaitant bonne .....

C'est pourquoi je ne comprends pas l'animosité du CS me disant que la majorité de CS souhaite valider les plans avant installation sinon ils me la feront démonter ... (d'ailleurs je fais partie de ce CS et ils ne m'ont pas sollicitée !!)

Merci pour l'aide et le soutien !!

Bien cordialement

Par **Michel1975**, le **03/06/2011 à 18:18**

Bonjour "Ewvoia",

Je passe rapidement sur la cause d'annulation de la résolution qui est sans doute prescrite (pv de plus de deux mois?): on ne peut mentionner que l'on ne procède pas au vote faute de

"quorum". Cette notion n'existe nulle part dans la loi de 1695 ni dans le décret. Un bon Syndic fait voter et constate que la résolution n'est pas adoptée.

Pour le reste les échanges post assemblée ne peuvent constituer une décision (voir l'article 13 du décret du 17 mars 1967 sur ce point).

Le Conseil Syndical ne peut par ailleurs autoriser un copropriétaire à réaliser des travaux.

**Cela ne signifie pas que vous soyez bloqué.**

D'abord conserver précieusement le courrier de Syndic qui aurait sans doute mieux fait de ne rien écrire cette fois ci.

Ensuite, **lisez le règlement de copropriété et l'état descriptif de division** pour identifier clairement la nature du sol où vous souhaitez monter cette pergola ainsi que le régime applicable à l'aménagement de ce sol.

Enfin, il conviendra de **trouver un moyen de faire rentrer votre pergola**, si c'est possible, **dans le cadre du règlement de copropriété** et personne ne pourra rien y redire.

Bien cordialement.

Michel

Par **Ewvoia**, le **07/06/2011 à 18:27**

Bonjour Michel,

Merci pour vos conseils, et analyse de la situation.

Celle-ci n'est pas simple du tout,

j'ai eu ce matin la visite de l'architecte de l'immeuble, et des membres du CS, et du Syndic, j'espère que je vais pouvoir m'orienter vers un accord avec le CS, mais j'ai bien conscience qu'ils pourraient très bien annuler mon dossier faute d'avoir suivi les règles des AG ... mais écoutée celles du CS,

en ce qui concerne le règlement de copropriété, il date de la construction de l'immeuble, ou à cette époque il était juste stipulé que les modifications dans les parties communes à usage exclusif étaient sous la responsabilité de copropriétaire ...

Enfin, il conviendra de trouver un moyen de faire rentrer votre pergola, si c'est possible, dans le cadre du règlement de copropriété et personne ne pourra rien y redire : j'aimerais bien, c'est ce que me dit le Syndic, une fois le rapport de l'architecte rendu, il pense que tout rentrera dans l'ordre ...

Merci encore, je croise les doigts .... !!

Par **persan80**, le **26/06/2011 à 01:06**

Bonjour,

En votant leur accord, les membres du CS auraient dû vous dire de montrer les plans. Ils ont tous oublié cela.

De plus, un bon CS est utile mais le votre voudrait vous faire payer ce qu'il a oublié de vous

demander lors du vote.

C'est le syndic qui a le pouvoir de représenter le syndicat des copropriétaires car il a un mandat pour cela et il est assuré pour ses fautes de gestion. Mais le CS n'a pas ce pouvoir. Pour vous faire démonter la pergola, il faudrait vous faire une procédure et que l'assemblée vote en faveur de cette procédure.

Et que le CS explique son changement d'opinion et ses oublis lors du vote favorable.

Et vous demanderiez des dommages et intérêts pour les frais engagés et les tracas que vous avez subis.

Un syndic peut faire une procédure, pas le CS.

Bon courage.

Cordialement.

Par **persan80**, le **26/06/2011** à **01:08**

Bonjour,

En votant leur accord, les membres du CS auraient dû vous dire de montrer les plans. Ils ont tous oublié cela.

De plus, un bon CS est utile mais le votre voudrait vous faire payer ce qu'il a oublié de vous demander lors du vote.

C'est le syndic qui a le pouvoir de représenter le syndicat des copropriétaires car il a un mandat pour cela et il est assuré pour ses fautes de gestion. Mais le CS n'a pas ce pouvoir. Pour vous faire démonter la pergola, il faudrait vous faire une procédure et que l'assemblée vote en faveur de cette procédure.

Et que le CS explique son changement d'opinion et ses oublis lors du vote favorable.

Et vous demanderiez des dommages et intérêts pour les frais engagés et les tracas que vous avez subis.

Un syndic peut faire une procédure, pas le CS.

Bon courage.

Cordialement.

Par **amajuris**, le **26/06/2011** à **13:33**

bjr,

dans une copropriété selon la loi de 1965 le seul rôle du conseil syndical est d'assister et de contrôler la gestion du syndic. le CS n' a aucun pouvoir exécutif qui est réservé au syndic et à l' AG.

vos seuls interlocuteurs sont donc le syndic et l' a.g.

cdt

Par **Michel1975**, le **26/06/2011** à **13:40**

Bonjour,

Un précision toutefois: il convient de lire et de comprendre les dispositions du règlement de

copropriété (nature contractuelle entre les copropriétaires) relative à l'utilisation de cette terrasse.

La jurisprudence de la Cour de Cassation reconnaît à tout copropriétaire le droit de demander judiciairement le respect du contrat par un ou plusieurs copropriétaires, et cela sans avoir à démontrer un quelconque préjudice subi.

En résumé: Oui, le Conseil Syndical n'a pas autorité pour décider ou exécuter, mais cela ne lève aucunement l'obligation de respecter le Règlement de Copropriété.

Bien cordialement, et bon dimanche sur la terrasse ensoleillé peut-être :-)

Michel

Par **Ewvoia**, le **26/06/2011** à **16:54**

Bonjour à tous et merci beaucoup de m'aider pour ce problème .... Oui Michel cela ne m'empêche pas de profiter du soleil sur cette terrasse, après tous ces jours de pluie !!

Lors de la fameuse visite avec l'architecte de l'immeuble, le Syndic et le CS, le Syndic m'a dit : attendez la conclusion de l'architecte et installez votre pergola .... donc j'en suis là j'attends le retour de l'architecte. Il faut savoir que ce sont 2 copros, et membres du CS, qui font tout pour que je ne la fasse pas. A mon ais au vu de leur comportement, il n'y a aucune raison valable qui explique leur comportement. Mais comme je ne veux pas me les mettre à dos, même s'ils n'ont aucun pouvoir, je me conforme à leur demande, ils ont les plans, ils attendent le résultat de l'architecte.

J'ai entendu dire qu'ils voulaient que l'on fasse un sondage dans les terrasses pour vérifier l'étanchéité .... je les vois venir !!!

Voilà, je vous dirai si finalement j'ai réussi à l'installer, pour clore ce débat.

encore merci à tous  
Cordialement

Par **Ewvoia**, le **15/10/2011** à **18:52**

Bonjour à tous,

voilà les dernières nouvelles :

- architecte convoqué mais depuis 3 mois je n'arrive pas à avoir ses conclusions malgré de nombreuses relances
- par ailleurs il a fait un compte rendu sur des problèmes d'infiltration des murs dus à des joins en mauvais état, donc il préconise de refaire la façade et l'étanchéité des terrasses !
- je vais finalement présenter un nouveau dossier à l'AG de décembre pour une pergola très

simple et démontable .....

J'ai quand même le sentiment de me faire manipuler par ce CS !!!

mes amitiés à tous qui prennent le temps de nous aider.

Ewvoia

Par **Michel1975**, le **16/10/2011** à **11:13**

Bonjour Ewvoia,

La saga se poursuit donc... :-)

Je ne vais pas vous donner un cours de commerce ;-), mais voici quelques idées pour aider à vendre votre projet:

1) **Présenter également le projet refusé l'année dernière** avec celui, plus léger, de la Pergola.

Demander plutôt de choisir entre le projet A ou le projet B: c'est plus facile de remporter l'adhésion que de demander "oui" ou "non" sur le projet B.

2) Si possible, **éviter que la question de l'étanchéité des terrasses et de la façade soit abordé avec votre projet**, dès cette AG, ou alors renvoyer ce point dans les "questions diverses" de fin d'AG (la partie "défouloir de l'AG ou rien n'est voté).

Bonne chance, tenez nous au courant!

Bien cordialement.

Par **Ewvoia**, le **16/10/2011** à **18:33**

Bonjour Michel,

Malheureusement oui cela continue de plus belle !

Merci pour les conseils, ils sont très pertinents et vont me permettre d'aborder l'AG avec plus de confiance. Je vais les suivre et modifier le document que j'avais préparé dans ce sens.

Je sens bien également ce fameux architecte (qui je l'ai appris est un ami d'enface de la personne la plus virulente de CS, et aussi l'architecte du Syndic !!!! Assez bizarre comme situation ....

Je vous tiens au courant bien entendu !

Ewvoia