



Accès parties communes fermé à clé pour faire des résolutions

Par hountsi

Bonjour

Je suis concepeteur de métier et donc apte a juger de certaine aspect techniques

Nous avons des projets de dispositifs de sécurité conduit par le syndic mal réfléchi et et souhaite établir aussi des devis selon un autre cahier des charges pour résoudre des problemes esthétique et d'extenssion RIA au étage supérieures et probablemet moins cher (comission prise par un faux bureau d'étude)

On me refuse l'accès au sous sol pour montrer aux entreprises les passages et arrivés d'eau

C'est le régisseur (notre salarié) sur place qui me bloque l'accès

Le conseil syndical se place aussi en abus de pouvoir en se cachant derière des procédurs strictes alors que n'imorte quel copropriétaire peut aussi mettre en concurrence des entreprises dans la cadre de proposition de projets a faire voter

désormais nous somme en admnistration judiciaire depuis quelque jours

Dans un tel contexte notamment marqué par les abus de pouvoir et de droit que puis je faire pour accéder à ces lieu me permettant des devis complets ?

Merci à vous

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous avez un administrateur provisoire, c'est que la situation de la copropriété est mauvaise.

Selon la mission qui lui a été confiée, c'est lui votre interlocuteur, ou le nouveau syndic quand il aura été désigné.

Il est tout à fait recevable que n'importe qui ne se balade pas sans contrôle dans les parties communes techniques (vous parlez bien de sécurité ?), et que les clés ne soient pas à disposition.

L'administrateur a peut être plus urgent à traiter que vous accompagner pour des visites en vue de travaux (esthétiques ?) que la copropriété n'a peut être même pas les moyens de se payer ?

Bref vous ne pouvez rien exiger, il va falloir user de patience et de diplomatie.

Par AGeorges

Bonsoir Hountsi,

Désormais nous somme en administration judiciaire depuis quelque jours

Votre seul contact est donc désormais cet AJ.

Déposez-lui un dossier pour expliquer ce que vous voulez faire. De toutes façons, les projets antérieurs sont probablement annulés.

Vous n'indiquez pas la raison de votre passage sous AJ.

Syndic pas réélu ? Comptes dans le rouge ? Trop de mauvais payeurs ?

Et quid du Conseil Syndical ? Est-il encore valide ?

Par hountsi

Bonjour

Merci des conseil

ET bien la demande en AJ a été faite par le Cabinet *** dirigé par *** *** sans prévenir le conseil syndical plutôt par esprit de vengeance car le conseil syndical lui demandait de démissionner et il l'a fait en signalant la demande bien plus tard pour nous piéger

Non ce n'est pas que esthétique (et là on parle d'une atteinte grave au charme de l'immeuble) et aussi pour pouvoir étendre le rouleau incendie dans les étages habitation d'un ERP sans compter justement la possibilité d'avoir des devis moins chers

Mais je suis en droit de porter des résolutions donc m'empêcher d'aller dans certaines parties communes c'est m'empêcher ce droit alors qu'un régisseur payé sur place est présent et payé pour recevoir les entreprises sans compter ses 3 secrétaires et 4 gardiens sur place

Ce n'est pas un problème d'effectif

Par AGeorges

Bonjour Hountsi,

vous devez réaliser que, dans une grande copropriété (vu le personnel !), il n'est pas possible de laisser chaque copropriétaire aller et venir dans les endroits "réservés" pour alimenter son projet personnel.

A mon avis, vous devez procéder en deux étapes.

La première étape est une résolution "projet" qui s'appuie sur votre compétence dont vous devez faire accepter le principe par l'AG. Une fois ceci acquis, l'accès aux éléments techniques indispensables va avec, afin de développer le projet complet. Vous aurez bien sûr exposé les besoins liés à la finalisation dans votre "première" résolution.

Et, à l'AG suivante, vous présenterez le projet complet.

Pour ce qui concerne la situation que vous décrivez, ce n'est légalement pas possible.

- Un Conseil syndical ne peut pas exiger la démission du Syndic, il n'en a pas le pouvoir. La loi définit le processus en cas d'insatisfaction, le plus facile étant de ne pas renouveler le mandat à la prochaine AG. Mais c'est le Syndicat, réuni en AG, qui décide, pas le CS.

- Un Syndic doit donner un préavis de trois mois quand il veut démissionner ou ne pas se représenter. S'il s'agit d'un "abandon", il DOIT mettre en place une AG pour faire élire son successeur. ET le CS est AUSSI supposé le mettre en concurrence en présentant d'autres candidats.

Mais c'est le Syndicat, réuni en AG qui décide du choix, avec un modus operandi géré par le Président de séance et pas le Syndic démissionnaire ...

Evidemment et malheureusement, il y a un certain nombre de copropriétés où la loi n'est pas respectée, je suis bien placé pour le savoir. Et après, c'est très compliqué ! (et long)

Par hountsi

Bonjour

Ma question est juridique, pas stratégique, je dois accéder au lieu pour mon droit de faire des devis qui concernent toute la copropriété

1

ça n'existe pas une résolution projet, une résolution qui se cantonne à formuler un vœu n'est pas recevable dans la jurisprudence

2

Il y a urgence car c'est en réponse à la demande de la préfecture de police qui menace la fermeture du site et le projet RIA mal conçu est déjà prévu en résolution

Donc la résolution doit tout de suite proposer 3 devis sur un projet concurrent

Je suis le seul à solliciter l'accès pour ces devis mais le régisseur fait un abus de pouvoir alors qu'il avait donné son accord, juste parcequ'il est mal luné avec le pouvoir qui lui gonfle la tête

Et moi je m'en fou des turpitudes individuelles, je dois un intérêt commun et je dois pouvoir accéder à cette partie pour le devis d'autant que la préfecture risque de retoquer l'autre projet mal ficelé

Par AGeorges

ça n'existe pas une résolution projet, une résolution qui se cantonne à formuler un vœu n'est pas recevable dans la jurisprudence

Vous plaisantez, sans doute. Et je ne vois pas ce que la jurisprudence vient faire dans ce sujet.

La résolution n'est pas faite pour exprimer un vœu. Elle est faite pour définir un projet. Si, en tant que particulier, vous n'avez pas accès aux zones techniques, seule l'AG pourra vous y autoriser et une fois cette autorisation acquise, via un mandat spécifique et limité dans le temps, le "régisseur" devra vous permettre l'accès aux zones.

Vous bloquer sur un droit que vous n'avez pas ne sert à rien. Et s'il y a urgence, faites convoquer une AG spécifiquement sur le sujet. Délai : un peu plus de trois semaines.

Si vous avez des compétences particulières, vous pouvez les exprimer dans le cadre du Conseil Syndical. Il aurait fallu vous faire élire. Tout conseiller est autorisé à étudier tout sujet qu'il juge utile pour sa copropriété.

Par hountsi

bonjour

inverssons la question

quelle loi selon vous ne m'autorise pas à voir les locaux techniques avec l'entreprise établissant les devis ?

vous abordez de nombreux sujets périphériques qui requiert 600 pages d'explication

nous sommes en situation d'abus de majorité avec 2 majoritaires qui font la loi et ne me voteront jamais au conseil syndical avec 2 tiers de copro jamais présent au vote
vous confirmez vous même que je dois accéder à la zone pour avoir une résolution complète car une résolution projet comme vous l'évoquez n'est pas recevable
donc cette démarche ne peut pas fonctionner

les devis doivent se faire dans un délai urgent

je dois trouver une loi pour accéder de bon droit à cette zone

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est au syndic (ou administrateur) qu'il faut demander l'autorisation d'accès.

Il devrait vous l'accorder et donner instruction au régisseur en conséquence à moins qu'il n'ait des raisons de s'y opposer dont vous ne parlez pas.

Vous n'avez pas plus de droit à faire des devis que n'importe quel autre professionnel,

je dois trouver une loi pour accéder de bon droit à cette zone

Il n'y en a pas.

Par hountsi

Bonjour

Comme je vous ai dit il y aura 600 pages d'explication sur les pourtours de la question

Le syndic souhaitait avoir sa commission, n'apprécie pas mes démarches qui mettent en cause sa compétence (il a un égo démesuré) et a même exclu la totalité de mes 21 résolutions des votes de la dernière AG en me disant, "vous je ne vous connais pas" dans une haine

Mais maintenant nous sommes sous administration judiciaire car il a démissionné sans AG après avoir refusé de remettre les factures qui démontraient la totalité de ses fautes et fraudes déjà constatées sur quelques factures

Le prochain syndic sera sans doute plus coopératif mais je dois établir ces devis maintenant pour la même AG qui servira à élire un nouveau syndic

Par AGeorges

Bonjour Hountsi,

Comme il vous a été dit, il n'existe pas de loi qui permette à un copropriétaire lambda d'aller fureter dans les locaux techniques d'une copropriété pour monter ses propres projets de résolutions.
Donc, soit (1) vous obtenez une autorisation, soit (2) vous présentez des résolutions "à compléter", soit (3) vous avez de bonnes relations avec au moins une personne qui a les clés.

Vous dites ne pas pouvoir accepter les délais du (1), le (2) semble ne pas vous convenir (?) et du fait d'importantes ingérences antérieures (21 résolutions, ouh la la), vous semblez vous être mis à dos la totalité des "gestionnaires", le (3) est donc impossible.

Pour ma part, je ne vois donc pas de solution à vos difficultés. Bon courage !

Par yapasdequoi

Selon la mission donnée à l'administrateur judiciaire (à vérifier) la prochaine AG aura comme SEUL objectif de désigner un nouveau syndic.

Dans ce cas il est inutile de vous agiter, vos résolutions (21 ! Diantre !) ne pourront être qu'à l'ordre du jour que ce nouveau syndic préparera pour sa première AG. Il aura besoin d'un peu de temps pour récupérer tout l'historique et ce délai supplémentaire devrait vous permettre d'établir vos devis sereinement.

Le cerbère qui vous bloque obéit à son employeur = le syndicAT dont les décisions sont prises en AG, ou sur ordre du syndic qui le représente. Il ne vous ouvrira que si le syndic lui en donne l'instruction. Libre à vous de vous le mettre à dos comme le précédent en l'accusant de tous les maux ou bien d'établir des relations non conflictuelles.

Par Isadore

Bonjour,

Le problème est que vous êtes à l'origine de la demande d'accès. Il n'y a pas de loi et visiblement rien dans le règlement de copropriété qui permet à un copropriétaire lambda d'exiger l'accès aux locaux techniques. Autrement dit, pour le moment, il n'y a rien qui oblige le régisseur à vous donner ces clefs ou vous permettre cet accès.

Ne pouvez-vous convaincre ce régisseur de changer d'avis, puisqu'il semblait d'accord ? Excusez-vous de l'avoir blessé, ce genre de choses.

Par Nihilscio

? et a meme exclu la totalité de mes 21 résolutions

L'explication est donnée. Vous avez fait ce qu'il fallait pour devenir l'indésirable à fuir.