



Poursuites judiciaires énoncées par le gardien de mon immeuble

Par Kali2066

Bonjour.

Je suis locataire de mon logement. Mon propriétaire est mon père. Je suis également l'adoptante de 2 chiens dont un chiot de 4 mois pas encore propre. J'ai eu la visite de mon gardien pour un pipi constaté dans les parties communes et dont je suis accusée d'être responsable. Il m'a été demandé de nettoyer, ce que j'ai fait même si je ne suis pas certaine de 1/ qu'il s'agisse de pipi et de 2/ si c'est le cas, que ce soit ma petite chienne. Ceci étant j'ai nettoyé.

Le gardien est venu déjà 1/ me demander d'enlever des étagères de mon balcon car elles dépassaient la dimension autorisée par le règlement, ce que j'ai fait alors que je constate que d'autres résidents ont des étagères sur leur balcon dépassant les dimensions autorisées, 2/ une mise en demeure pour mon chien sans laisse dans l'enceinte de la résidence, que je ne lâche donc plus quand je constate que d'autres résident le font, 3/ pour ce pipi et l'odeur qui se dégage de ma porte car mes chiens dorment dans mon entrée de 6 m carré et que ma petite chienne a encore du mal à ne pas uriner et déféquer dans la nuit. Suite à ce dernier événement, j'ai donc encore reçu des menaces de mise en demeure et de procédures contentieuses, de PV de constatation à mon encontre, que je vais être dans le colimateur (je cite) de ce monsieur.

Quels sont mes recours pour faire cesser ce genre d'intimidation pour des faits isolés et ne justifiant pas de mon point de vue de telles menaces ?

Par isernon

bonjour,

la loi ne permet pas d'interdire à un locataire d'avoir des animaux domestiques, mais les animaux ne doivent pas provoquer des troubles anormaux de voisinage.

si votre gardien estime que les nuisances provoquées par vos chiens sont des troubles anormaux de voisinage, il a le droit de vous mettre en demeure de cesser ces troubles.

ce n'est pas de l'intimidation de la part de votre gardien qui ne fait que son travail.

qu'en pensent vos voisins ?

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre gardien est employé du syndicat et fait son travail.

Si les constatations de non respect du règlement de copropriété (chien sans laisse, étagère, déjections dans les parties communes), le syndic peut mettre en demeure votre propriétaire de faire cesser ces nuisances, et au pire de résilier votre bail.

Si l'affaire s'envenime, il peut même l'obtenir en justice.

Le fait que d'autres ne respectent pas le règlement ne vous donne pas plus de droits. Vu que vous êtes "dans le colimateur" vous devez veiller à respecter strictement le règlement de copropriété et ne causer aucune nuisance de voisinage.

PS : Que le propriétaire soit votre père ne change rien.

Par janus2

Bonjour,

La prochaine fois, vous dites à cette personne que vous n'êtes que locataire et que toute récrimination à votre rencontre devra passer par votre bailleur.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a deux aspects à considérer dans le conseil qui précède, l'aspect juridique et l'aspect psychologique.

Un locataire ne dispose pas d'une espèce d'immunité qui interdirait au gardien de s'adresser à lui. Le gardien chargé d'une surveillance générale de l'immeuble ne connaît que les occupants de l'immeuble en tant que tels. Il n'est pas censé connaître leur statut de locataire, copropriétaire ou autre. S'il a des observations à faire à un résident il doit le faire sans distinguer locataires et propriétaires.

D'un point de vue psychologique répondre au gardien : « je ne suis que locataire, adressez-vous à mon propriétaire » ne fera qu'attiser l'hostilité du gardien à votre égard qui aura le sentiment parfaitement justifié que vous le prenez pour un abruti . Ce n'est pas du tout l'effet recherché.

Par janus2

Un locataire ne dispose pas d'une espèce d'immunité qui interdirait au gardien de s'adresser à lui.

C'est un peu facile, comme je le lis tout le temps, dans l'autre sens, de répondre à un locataire qu'il doit passer par son bailleur pour toute demande, les syndicats n'ayant aucune relation avec les locataires, et qu'il n'en serait pas de même dans ce sens là...

Par Nihilscio

... les syndicats n'ayant aucune relation avec les locataires...

C'est faux.

Si le locataire n'a pas de lien contractuel avec le syndicat des copropriétaires, il n'en a pas moins l'obligation de respecter le règlement de copropriété qui est une obligation extracontractuelle ce qui permet au syndic et au gardien préposé du syndicat d'agir directement à l'encontre des locataires.

Par yapasdequoi

Pour mémoire, selon l'article 3 de la loi n°89-462

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Par Kali2066

Bonjour et merci à tous pour vos retours.

J'entends bien l'ensemble de vos réponses. A chacune 2 demandes (étagères et pipi), j'ai optempéré dans la journée. Pour la mise en demeure, j'en ai été informé directement par mon propriétaire.

Pour le pipi, en plein milieu du couloir, je tiens à dire que mon voisin d'en face, au même étage a une chienne également. Donc n'ayant pas été prise en flagrant délit, qu'est-ce qui prouve que mes chiens sont à l'origine de ce pipi ? A plusieurs reprises, j'ai ouvert aussi à des chats coincés dans la cage d'escalier.

Ce qui me déplaît fortement, ce sont les menaces constantes de :

- procès verbaux,
- d'être facturé de 150 euros si le pipi persiste
- d'une nouvelle mise en demeure (encore le fameux pipi)
- de convoquer mon propriétaire dans ses bureaux...

Ce monsieur se dit être aussi propriétaire et membre du syndic depuis 41 ans. Est-il possible de cumuler autant ? Est-ce utile d'être aussi vindicatif alors que suite à ce qui m'a été demandé, j'ai toujours obtempéré ?

J'ai eu le soutien de certains de mes voisins. Restent les autres.

Par kang74

Bonjour

Vous n'avez pas l'air de comprendre que ce ne sont pas des menaces, ce sont juste des conséquences .
Oui vous pouvez être verbalisé d'une amende jusqu'à 135€ pour un pipi dans les parties communes (charge à vous de contester en faisant les analyses que vous voudrez)

Article R635-8
Version en vigueur depuis le 21 juin 2010

Modifié par Décret n°2010-671 du 18 juin 2010 - art. 4

Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe le fait de déposer, d'abandonner, de jeter ou de déverser, en lieu public ou privé, à l'exception des emplacements désignés à cet effet par l'autorité administrative compétente, soit une épave de véhicule, soit des ordures, déchets, déjections, matériaux, liquides insalubres ou tout autre objet de quelque nature qu'il soit, lorsque ceux-ci ont été transportés avec l'aide d'un véhicule, si ces faits ne sont pas accomplis par la personne ayant la jouissance du lieu ou avec son autorisation

Oui, toute violation du règlement de copropriété peut faire l'objet d'une procédure judiciaire, avec possibilité d'astreinte et de dommages et intérêt .

Enfin le propriétaire de l'appartement étant responsable de ce que fait celui qui habite son appartement, il est tout à fait logique et normal qu'il soit convoqué avant de subir les conséquences de ce que fait celui qui habite son bien , et il doit donc aussi agir à votre rencontre.

Article 6-1

Création Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 - art. 18 () JORF 7 mars 2007

Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.

Par yapasdequoi

Un procès verbal ne peut être établi que par une personne assermentée... Ce gardien est-il assermenté ?

Le gardien serait aussi copropriétaire et membre du conseil syndical (pas du "membre du syndic" : ça n'existe pas)????

Il aurait toutes les casquettes ?

A toutes les menaces qu'il vous fait, il en manque une essentielle : la résiliation du bail....

Ne faites pas trop le malin, vous pourriez le regretter.

Par isernon

bonjour,

le gardien étant le préposé du syndic ne peut pas être membre du conseil syndical.

par contre, étant copropriétaire, le gardien fait partie du syndicat des copropriétaires.

voir ce lien :

[url=https://arc-copro.fr/documentation/la-loi-alur-confirme-la-position-de-larc-les-gardiens-ne-peuvent-ni-detener-des]http s://arc-copro.fr/documentation/la-loi-alur-confirme-la-position-de-larc-les-gardiens-ne-peuvent-ni-detener-des[/url]

salutations

Par Nihilscio

Il faut raison garder.

Laissons de côté le code pénal et restons un peu sérieux.

Votre chien a, peut-être, fait pipi dans l'escalier et vous avez nettoyé. Affaire réglée.

Des étagères faisaient désordre sur le balcon. Vous les avez retiré. Affaire réglée.

Vous veillez désormais à tenir votre chien en laisse dans l'enceinte de la copropriété. Affaire réglée.

Des odeurs se dégagent de votre appartement. Là, c'est ennuyeux. Il faudra faire quelque chose parce que ce n'est pas normal. Si l'on sent vos chiens sur le palier, l'air doit être irrespirable dans l'appartement. Il y a certainement une solution.

Cela étant, mises en demeure, procès verbaux, contentieux etc, il faudra que le gardien se calme. Vous devriez en parler à votre propriétaire qui est votre père. Une petite conversation devrait suffire à faire baisser la tension.

Procès verbal.

Certaines copropriété ont un gardien assermenté quoique le plus souvent ce sont les organismes de logement social qui font assermenter leur gardien. Ce peut être utile quand il y a beaucoup d'incivilités. Pour faire payer une amende, à verser au Trésor Public, le gardien assermenté doit transmettre son procès verbal au parquet lequel convoquera la personne à verbaliser au tribunal s'il le juge bon. Pour le chien qui a fait pipi dans l'escalier ? Soyons sérieux. Si le gardien n'est pas assermenté, le « procès verbal » ira directement à la corbeille.

Amende de 150 ? : le montant de l'amende est décidé par le juge, non par le gardien. Aucune amende ne peut être infligée par la copropriété (syndic ou gardien, même assermenté) au profit de la copropriété. C'est totalement illicite.

convoquer mon propriétaire dans ses bureaux. Pour qui se prend-il ? Personnellement, si un officier de police judiciaire me convoque au commissariat, je me déplace ; si un gardien d'immeuble ou un syndic prétend vouloir me convoquer, je ne me déplace pas.

Ce monsieur se dit être aussi propriétaire et membre du syndic depuis 41 ans. Membre du conseil syndical plutôt que du syndic. C'est possible. Et alors ? En tant que gardien, il ne devrait pas tarder à prendre sa retraite. En tant que membre du conseil syndical il n'a aucun pouvoir. Le conseil syndical a pour fonction de conseiller et assister le syndic. Fliquer les résidents de l'immeuble n'est pas dans ses fonctions.

le gardien étant le préposé du syndic ne peut pas être membre du conseil syndical.

Si, il peut très bien. C'est simplement l'ARC qui fait une fixation sur les gardiens, juridiquement indéfendable. Le gardien n'est pas le préposé du syndic mais de la copropriété. Autres avis sur la question :
[url=https://www.cрпи-immobilier.com/questions-de-syndic/employe-dimmeuble-conseil-syndical-et-pouvoirs]https://www.cрпи-immobilier.com/questions-de-syndic/employe-dimmeuble-conseil-syndical-et-pouvoirs[/url] et :
[url=http://www.jpm-copro.com/Cass%2007-05-2014-1.htm]http://www.jpm-copro.com/Cass%2007-05-2014-1.htm[/url]

Par Kali2066

A nouveau, merci pour vos retours et liens.

Je réponds néanmoins à certains points :

- en effet, erreur de ma part quant à l'intitulé "membre du syndic" qui est cité par le gardien ainsi "Membre parti du Conseil syndical"
- Propriétaire depuis 41 ans : il est impossible sauf si ce monsieur jouit d'un traitement spécial pour garder une telle apparence de jeunesse qu'il ait au minimum 59 ans (enfin, je ne suis pas juriste mais l'accès à la propriété est soumise à la majorité n'est-ce pas ?) mais bon, passons, admettons qu'il est propriétaire.
- "Menaces" : j'ai corrigé. Selon vos retours étayés de textes de loi (et n'étant pas juriste, je m'y fie bien sûr), cela n'est pas applicable.
- les odeurs : ma petite chienne arrivée à l'âge de 2 mois a été en effet très sale et malade à l'arrivée (changement d'environnement et d'alimentation). Visites chez le vétérinaire et nettoyage systématique de mon logement au quotidien. Elle est aujourd'hui propre depuis environ 1 mois.
- "Faire la maline" : bien loin de moi ! Juste je suis locataire depuis que j'ai 18 ans, j'en ai 48 aujourd'hui et jamais je n'ai

autant eu de problèmes ! En effet, selon vos retours, il serait plus sage que je loge ailleurs puisqu'aucun autre recours ne semble possible.

- "il manque : la résiliation du bail", j'ai indiqué "expulsion" au poste de ma sollicitation et en effet, je n'ai pas mentionné je cite (sms envoyé et retranscrit tel quel) "Par contre madame je vous averti joué pas avec moi vous perdrez à tout les coups des locataires voir même quelques propriétaires ont essayé et ils ont eu en récompense des sanctions pénales et des résiliation de bail judiciaire pour les locataires".

- Ce monsieur agit sous l'entité Foncia.

- Je cite d'autres messages :

"Je vais lui (mon propriétaire) faire de toute façon un recommander avec ar de mise en demeure."

"Madame vous êtes à la limite d'un PV de constatation et si vous continuez on va droit au Bureau du procureur de Montpellier".

"Je déclenche une procédure contentieuse avec le propriétaire."

Pour avoir contesté un pipi dans le couloir... que j'ai nettoyé...

Par Kali2066

Et j'ajoute d'autres questions :

- n'existe-t-il pas des phases de conciliation plutôt que des recours systématiques à des mises en demeures, au Bureau du procureur... ?

- Est-il vraiment possible aujourd'hui d'être expulsé de son logement pour un pipi ?

- Est-il vraiment possible de lancer toutes ces démarches si les nuisances constatées auparavant ont été corrigées et ne sont plus persistantes ?

Par kang74

Bonjour

Une personne peut tout à fait saisir la justice à tort ou à raison : sur ce forum, on a quelques spécialistes en la matière . Certaines types de procédures exigent une conciliation d'autres non .

Pensez quand même, que pour faire reconnaître un abus, pour exposer ses arguments, un avocat est toujours plus que recommandé .

En effet un juge n'est pas omniscient pour savoir qui a fait quoi, ils se basent sur des éléments et entend mieux celui qui respecte les points de droits , sait s'en servir .

Donc dans tous les cas, celui qui veut vous nuire en saisissant le tribunal le peut et on peut même lui donner raison . Anticipez : voyez avec votre père ,un avocat .

Par Kali2066

Très bien, encore merci.

J'ai donné tous les éléments à mon père et bien sûr, il juge la situation comme dangereuse et délicate tout comme moi. N'ayant jamais eu de problème similaire de près ou de loin, cette situation me stresse beaucoup et je ne la prends pas à la légère.

Par kang74

Parfois, un simple courrier d'un avocat calme les choses .

Parfois pas .

Il est souhaitable que votre père s'implique au mieux dans la gestion de la copropriété : cela peut servir .

Par isernon

vos voisins se plaignent-ils des odeurs ou autres troubles de voisinage ?

Par Nihilscio

- Ce monsieur agit sous l'entité Foncia.
Que voulez-vous dire exactement ?

Par contre madame je vous averti joué pas avec moi vous perdrez à tout les coups des locataires voir même quelques propriétaires ont essayé et ils ont eu en récompense des sanctions pénales et des résiliation de bail judiciaire pour les locataires"

Qui vous envoie de tels messages ? Le gestionnaire ou le gardien ?

Je déclenche une procédure contentieuse avec le propriétaire.

Une telle procédure commence par un projet de résolution soumis à l'assemblée générale des copropriétaires d'autorisation du syndic à agir en justice contre le propriétaire. Qui rédige l'ordre du jour de l'assemblée générale, le syndic ou le gardien ?

- n'existe-t-il pas des phases de conciliation plutôt que des recours systématiques à des mises en demeures, au Bureau du procureur... ?

Oui bien, sûr. Il s'agirait pour commencer de remettre à sa place ce gardien ? membre du conseil syndical qui ne représente que lui-même.

Tout cela n'est pas sérieux. Ce gardien n'est pas très sain d'esprit et mérite d'être recadré. Il ne faut pas vous laissez impressionner.

- Est-il vraiment possible aujourd'hui d'être expulsé de son logement pour un pipi ?

Non.

- Est-il vraiment possible de lancer toutes ces démarches si les nuisances constatées auparavant ont été corrigées et ne sont plus persistantes ?

Non.

Par Kali2066

Bonjour à tous et encore merci pour l'ensemble de vos retours.

- Je n'en sais pas plus sur les termes utilisés par le gardien de "j'agis sous l'entité Foncia".

- Oui, toutes les citations viennent de SMS du téléphone de fonction du gardien. Je l'ai contacté pour la première fois en deux ans dans cette résidence pour me plaindre de faits constatés dans la résidence, étant quelque peu excédée par les manières de faire de ce monsieur. Je ne l'ai en aucun cas contacté pour l'insulter ou être malhonnête et voilà les SMS qui ont été toute suite envoyés en réponse. Je ne l'ai pas menacé, je suis restée correcte. J'ai juste manifesté mon mécontentement.

- Visiblement OUI, des voisins se sont plaints mais jamais directement auprès de moi. Et OUI, je reconnais que ma petite chienne a été très sale au début (je nettoyait tous les matins). Elle est avec nous depuis 2 mois et n'est propre que depuis un petit mois (peut-être 3 semaines). Elle a 4 mois. Donc OUI, j'ai eu diarrhées répétées les premiers temps mais ai toujours veiller à nettoyer quotidiennement. Je travaille à domicile, je suis en télétravail à 80%. Mes chiens ne restent donc jamais seuls plus de 5 heures d'affilées et je les sors 4 fois par jour soit environ 2 heures quotidiennes de sortie au total, désormais systématiquement attachés si je suis dans la résidence, depuis ma mise en demeure qui date du 07/12/2023.

Lorsqu'il m'est arrivé de les détacher avant ma mise en demeure, ce fut lors de rencontres avec d'autres propriétaires de chiens vivant dans la résidence et qui détachaient également leur chien pour quelques minutes de jeu : j'ai eu une mise en demeure ; eux des avertissements oraux. Nous ne détachons plus nos chiens désormais et nous évitons soigneusement, afin que nos chiens ne s'emmêlent pas les laisses. Je ne balade pas mes chiens uniquement dans la résidence, ayant un grand parc à 5 mn de chez moi, là où je les détache désormais dans un espace dédié.

- Des voisins se sont manifestés auprès de moi pour échanger au sujet de ce gardien et s'en plaindre également. Je suis restée méfiante et ne me suis pas prononcé si ce n'est que je suis locataire et ne peut donc pas faire grand chose si ce n'est obtempérer aux injonctions qui me sont faites.

- Après vérification, le gardien n'est pas membre du Conseil Syndical, il est juste autorisé par celui-ci suite à vote, à être présent et à intervenir mais pas à voter depuis Avril 2023.

- Mon propriétaire a contacté le Directeur de Copropriété responsable de la copropriété, chez Foncia. J'attends ses retours.

Par Nihilscio

Vous avez donc affaire à un gardien qui sort de son rôle en jouant au petit chef. Le syndic avisé par votre propriétaire devrait remettre les choses en bon ordre.

Par CToad

Bonjour,

Je plussoie Nihilscio et j'ajoute que vos voisins propriétaires ou locataires via leur proprio peuvent également faire des remontées au syndic. Si c'est maintenant, cela aura plus d'impact.

cordialement,

CToad