



Problème de copropriété

Par Nono13009

Je suis copropriétaire dans une résidence. Depuis juin 2024, je signale régulièrement au syndic et au conseil syndical un problème de nourrissage illégal de pigeons par la voisine du dessous, ou par sa fille.

Faits constatés :

- Nourriture jetée par le balcon (pain, jambon, etc.) ? attirant 10 à 20 pigeons et même des mouettes (vidéos et preuves à l'appui).
- Les affiches officielles d'interdiction (de la mairie et du syndic) sont systématiquement arrachées du hall.

J'ai alerté la gestionnaire chez le syndic, qui m'a confirmé plusieurs appels à la copropriétaire mais aucune mesure concrète n'a été prise. J'ai appelé le 16/07/2025 où elle m'a dit qu'elle allait parler encore une fois, envoyé un mail général et faire une lettre à la mairie mais rien.

Conséquences :

- Excréments sur mon balcon, linge inétendable, salissures sur la façade.
- Insalubrité : risques de prolifération de rats, cafards,....

J'ai déjà transmis 16 mails et de multiples appels sans retour satisfaisant.

Je souhaite savoir :

Si je peux envoyer une mise en demeure à la propriétaire pour trouble anormal de voisinage, remise en état du bâtiment et prise en charge des frais de dératisation/désinsectisation/nettoyage.
Si je peux aussi engager la responsabilité du syndic pour défaut de gestio (mettre en demeure le syndic pour qu'il me donne toutes les preuves de ses actions et mettre en demeure pour défaut de gestion)

Si je suis en droit de demander des comptes au conseil syndical (notamment à la présidente), qui semble minimiser la situation.

Je suis preneur de tout conseil juridique.

Merci d'avance pour vos retours.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Appels et mails sont apparemment sans effet.
Avant d'engager des démarches plus musclées, un courrier RAR au syndic et à la voisine sera indispensable.

Votre trouble de jouissance pourra aussi être constaté par un huissier (commissaire de justice) et une copie adressée au syndic et à la voisine.

Le conseil syndical n'a aucun pouvoir.

Le syndic, à part remettre une affiche et faire un courrier un peu plus insistant, ne fera rien de plus.
Le maire (et uniquement s'il y a un arrêté municipal) peut constater et verbaliser. 38 euros sauf erreur.

Si le préjudice est si grave, consultez un avocat pour assigner cette voisine.

Par Urbicande75

Bonjour,

Le syndic, s'il doit aller plus loin que les AR devra faire voter les poursuites en AG ... autant dire que ca prend du temps et qu'il faut que les autres copro soient aussi motivés.

Vous pourrez vous même présenter une resolution en ce sens en AG éventuellement.

Si il a mis en demeure, vous allez avoir du mal à engager sa responsabilité.

Ne comptez pas trop sur le syndic ou le CS pour bouger à votre place, en revanche vous pouvez vous saisir du problème pour vos nuisances.

Prévenez la mairie, mise en demeure de la voisine puis conciliation avec un conciliateur. Vous verrez ensuite si cela continue.

Attention, vos vidéos ne seront pas des preuves admissibles au civil. Si elle nourrit à horaires à peu près fixés, faites venir des huissiers.

Par Nono13009

Dans ma ville, par décret départemental, c'est une amende de 450?

Le syndic a juste passé 2 appel et une petite affiche en 1 an et demi.
Il n'y a eu aucune mise en demeure.

Donc est ce que je peux mettre en demeure le syndic justement pour inaction vue qu'ils ont même pas mis en demeure la copropriétaire.

Style de mise en demeure :

Madame, Monsieur,

Depuis le mois de juin 2024, j'ai adressé à plusieurs reprises des signalements relatifs au nourrissage régulier de pigeons et de mouettes par Mme X, résidente de notre copropriété. Cette situation entraîne de graves nuisances telles que la prolifération d'excréments, la dégradation des balcons, des risques sanitaires accrus, et potentiellement l'apparition de rats et de cafards.

Je vous informe qu'à ce jour, aucune action concrète n'a été entreprise suite à notre échange téléphonique en date du 16 juillet 2025, malgré mes signalements répétés. Je vous demande expressément de me transmettre les preuves des actions entreprises par vos services contre Madame X depuis le mois de juin 2024, date de mon premier signalement officiel.

En l'absence de réponse et d'action de votre part dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente, je me verrai dans l'obligation de vous adresser une mise en demeure officielle pour défaut de gestion de votre mission de syndic, conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, relatif à vos obligations de faire respecter le règlement de copropriété.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Par yapasdequoi

Sans délégation votée en AG, le syndic ne peut rien faire de plus.
Vous vous trompez d'adversaire.

Si un décret est applicable, c'est au préfet que vous devez signaler ces infractions.

Par Nono13009

J'ai déjà contacté la mairie et la préfecture, ils m'ont dit que vue que j'habite dans une copropriété privé c'est au syndic de faire les démarches envers la ville et qu'ils peuvent rien faire car ce n'est pas un lieux public où il y a l'infraction.

Je peux envoyer la mise en demeure à la voisine ?

Madame,

Je vous mets en demeure par la présente de cesser immédiatement toute activité de nourrissage de pigeons ou autres

animaux (mouettes, etc.) dans ou aux abords du bâtiment.

Malgré de nombreux rappels, vidéos, photos,... vous persistez dans une activité interdite par l'arrêté municipal de la Ville de Marseille, par le règlement de copropriété, et constitutive de trouble anormal de voisinage (article 1240 du Code civil).

Vous êtes responsable, en tant que résidente et propriétaire, des actes commis dans le logement que vous occupez, y compris ceux de votre fille. Conformément à l'article 1242 du Code civil, toute personne est responsable du dommage causé par le fait des personnes dont elle doit répondre.

Je vous mets donc en demeure de cesser définitivement ce comportement dans un délai de 15 jours à compter de la réception de cette lettre. À défaut, je me réserve le droit d'engager une action en justice pour obtenir, à vos frais exclusifs :

- le paiement intégral des frais de dératisation, désinsectisation et nettoyage du bâtiment;
- la remise en état des barrières de balcon et de la façade salie par les fientes de pigeons ;
- toute réparation liée à un trouble anormal de voisinage ;
- le remboursement des frais de justice engagés.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Par yapasdequoi

Rien ne vous interdit d'écrire à la voisine.

Toutefois il faudra consulter un avocat pour envisager une procédure.

Par Nono13009

J'ai contacté mon assurance juridique pour conseil. J'attends leur réponse, ils sont en vacances.