



Locataires et décisions de la copropriété

Par enila

Bonjour

Je suis locataire d'une maison en copropriété. Celle ci est composée de 4 bâtiments de 12 appartements chacun et 5 maisons. Il y a quelques jours un chantier mitoyen de ma maison a installé une grue dont la flèche survole quasi en permanence ma maison ainsi qu'un des bâtiments de la copropriété. Tous les locataires concernés ont signé une pétition pour faire raccourcir cette grue (c'est possible techniquement mais voilà ça ne les arrange pas car sans doute plus cher). Nous avons contacté le promoteur ainsi que le syndic pour leur faire part de notre désaccord. Le promoteur avoue qu'il n'a pas demandé d'autorisation (la loi est floue mais il y a des jurisprudences qui donnent raison aux plaignants) il tente de s'en sortir en soumettant (à postériori!) une convention de surplomb que le syndic va soumettre en AG extraordinaire. Ma question est la suivante: Si les copropriétaires votent pour la grue, avons nous des recours en tant que locataires qui subissons directement les nuisances et compte tenu du fait que ces nuisances sont liées à notre sécurité? (nous avons régulièrement en hiver des épisodes de tempête avec des rafales à 100km/h) Je précise que mon propriétaire se sent très concerné (il ira voter contre) mais il est une exception dans cette copropriété ou il n'y a que 2 propriétaires occupants et que pour la plupart des autres ils ne se soucient pas de leurs locataires. Le syndic est parfaitement au courant de notre désaccord, la pétition lui a été envoyée. Merci d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour

S'il y a un danger, contactez la mairie pour un arrêté de péril.

Sinon c'est un risque et peu importe la taille de la grue, c'est le sérieux de l'entreprise à respecter les normes de sécurité qui compte.

Consultez votre assureur.

Par isernon

bonjour,

juridiquement, le survol d'une flèche de grue nécessite l'accord du propriétaire du terrain concerné, il n'y a pas de doute sur cette obligation mais, à ma connaissance, l'autorisation des occupants des terrains concernés n'est pas requise.

si les locataires ne sont pas d'accord avec l'autorisation donnée par le syndicat des copropriétaires, ils peuvent contester la présence de cette grue pour trouble anormal de voisinage qu'il faudra prouver.

le syndic n'est tenu que par la décision de l'A.G., il n'est pas concerné par la pétition des locataires, par contre cette pétition peut être transmise à l'entreprise concernée ainsi qu'au coordonnateur de sécurité de ce chantier.

salutations

Par Manon12

Bonjour,

Invoquez votre droit à la sécurité et à la jouissance paisible de votre logement.

Envoyez une lettre recommandée (important) au promoteur et au syndic pour signaler votre désaccord et les risques.

Autrement, envisagez d'intenter une action en justice pour trouble de jouissance, en cas de risques avérés.

Vous pouvez aussi signaler la situation aux services municipaux pour demander des vérifications ou interventions.

Par yapasdequoi

Que ce soient le promoteur ou le syndic, ils n'ont pas de relation contractuelle avec les locataires.
Le courrier recommandé devrait plutôt être adressé au bailleur.

Le bailleur est l'interlocuteur privilégié à qui vous pouvez rappeler ses obligations selon l'article 6 de la loi 89-462 :
"Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ..."

La charge de la preuve vous incombe : à vous de prouver que cette grue est un "risque manifeste".
Consultez un avocat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si la sécurité des occupants de l'immeuble est menacée, la personne qui agira sera le syndic au nom de l'ensemble des copropriétaires.

Les locataires n'ont de lien contractuel qu'avec leur bailleur mais ils peuvent avoir action extra-contractuelle envers le syndicat des copropriétaires.

Juridiquement, si la sécurité est menacée, une action concertée des locataires dirigée vers le syndic en tant que représentant du syndicat se justifie parfaitement, les bailleurs étant informés en parallèle de cette action par leurs locataires.

Cela dit, je suis assez sceptique sur la réalité du danger représenté par la grue mais ce n'est pas à exclure a priori. En ce cas, comme déjà dit, il y a lieu de s'adresser au maire.
Donc, pour résumer, courriers au maire, au syndic et aux bailleurs.

Par isernon

si l'A.G. donne son accord pour le surplomb de la copropriété, je ne vois pas à quel titre le syndic peut intervenir.
il y a des milliers de grues installées sur le territoire sans que la sécurité des personnes soit menacée.

Par enila

J'ai reçu beaucoup de messages en réponse à ma question merci à tous.

Je réponds un peu en vrac:

- Du côté de la mairie, rien à attendre ils n'ont pas répondu à mes mails et quand j'ai appelé on m'a raccroché au nez.
- Je n'ai toujours pas de réponse précise à opposer à ma copropriété. En fait si j'étais propriétaire du terrain: pas d'accord, pas de grue. Ici mon propriétaire n'est pas d'accord non plus mais la copropriété va décider pour lui (et moi).
- Je peux aller en justice, je gagnerai peut être mais le promoteur a les moyens de faire durer la chose pendant deux ans (le chantier sera terminé), je serai ruinée mais pas lui et j'aurai subi la nuisance pendant deux ans...
- Comment prouver la dangerosité avant même qu'elle tombe? Je n'ai aucun document prouvant qu'elle a été vérifiée et installée dans les règles de l'art. Il s'avère que chaque grue qui tombe a été installée comme il se doit mais que parfois les événements climatiques sont imprévisibles et les grues parfois n'y résistent pas. Comment puis-je prouver qu'un événement climatique peut arriver et que la grue peut tomber lors d'une tempête?

Par isernon

au vu des milliers de grues installées en permanence sur le territoire français, vous aurez du mal à prouver la dangerosité de ces installations.

pour information, je pense qu'il y a plus de dommages et de blessures, décès causés par la chute des arbres (maladie, tempête) que par les grues et pourtant beaucoup de personnes s'opposent à la suppression des arbres même dangereux.

Par Nihilscio

si l'A.G. donne son accord pour le surplomb de la copropriété, je ne vois pas à quel titre le syndic peut intervenir.

Si un tiers n'est pas d'accord avec la décision de l'assemblée, il exprimera son désaccord au syndic, éventuellement attaquera le syndicat en justice et c'est le syndic qui représentera la copropriété en défense.

il y a des milliers de grues installées sur le territoire sans que la sécurité des personnes soit menacée.
Certes mais il peut parfois y avoir un accident. Dans leur grande majorité les grues ne surplombent pas les terrains avoisinants et surtout ont évité de déplacer des charges au-dessus de locaux habités.

Comment prouver la dangerosité avant même qu'elle tombe?
Faire observer, à vos frais, la grue par un expert en sécurité des travaux de bâtiment.

les évènements climatiques sont imprévisibles
Les forts coups de vent sont annoncés suffisamment longtemps à l'avance pour que les conducteurs de travaux puissent prendre les dispositions adaptées.