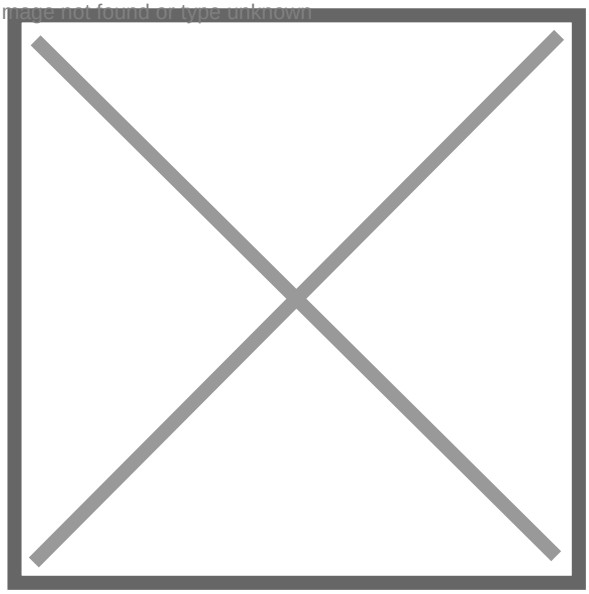
Image not found or type unknown



Refus travaux sauvegarde bâtiment syndic bénévole

Par **Tyzs**, le **22/02/2020** à **23:58**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement sous combles dans une maison de 3 copropriétaires. Suite à la réalisation d'un devis pour réfection de toiture (projet à moyen/long terme) la société, qui a pignon sur rue depuis des décennies, m'a appris que la toiture n'avait pas été faite dans les règles de l'art au niveau de sa fixation... Il y a quelques mois une mini-tornade tout à fait exceptionnelle est passée 2 rues au-dessus, le professionnel m'a assuré qu'il ne nous aurait resté que la charpente. De là j'en informe les 2 autres propriétaires (dont un propriétaire-bailleur). La semaine suivante je leur transmets les devis (l'un avec une isolation importante ouvrant droit aux aides fiscales, le second avec une isolation plus classique). Je les ai relancé il y a 1 semaine car malheureusement en ce moment nous avons de gros épisodes de vent réguliers et j'entends fortement des bruits du toit, la partie à mon avis la plus fragile étant au-dessus de ma chambre certaines nuits compliquées en cas d'alerte météorologiques. La propriétaire ayant le plus de millième n'a répondu a aucun de mes messages à ce jour et le propriétaire-bailleur, qui en possède plus que moi également, m'avit dit ne pas pouvoir financièrement avant un bon moment et plus non plus de réponse.

Je suis donc dans l'impasse totale. Si je ne me trompe pas, remettre la toiture en conformité relève de travaux de sauvegarde du bâtiment, j'espère donc avoir la loi de mon côté. Je voudrais avoir confirmation et savoir quelles démarches faire pour "forcer" les travaux et au plus vite svp? Nous n'avons pas de syndic, c'est la propriétaire qui ne me répond pas qui assure ce rôle en tant que bénévole. J'aimerais également savoir, maintenant que nous avons connaissance du risque, s'il existe une procédure pour me désengager en cas de sinistre important, non-couvert par l'assurance du fait de la non-conformité, dans le sens où je suis la seule à vouloir ces travaux? Et pour finir, si je peux bien faire imposer ces travaux, est-ce que

cela inclu une isolation (à savoir que la toiture actuelle en a une plus que très faible) ?

Merci d'avance.

Par **wolfram2**, le **23/02/2020** à **13:13**

Bonjour
La question est de savoir s'il est moins préjudiciable de voir la toiture emportée et que la charpente reste fixée aux autres éléments de structure ou que la tornade emporte aussi la charpente parce que les éléments de couverture en sont bien solidaires.
Une deuxième question, la répartiton du coût des travaux. Qui eu égard à leur nature doivent être répartis selon leur utilité pour les copropriétaires. Dans la mesure où vous avez acheté en connaissance de cause les lots situés sous les combles, vous seriez la principale bénéficiaire des travaux d'isolation et de couverture.
Il serait donc équitable que vous supportiez l'essentiel des coûts de réfection de la toiture.
Cordialement. wolfram

Par **amajuris**, le **23/02/2020** à **13:20**

bonjour,

première chose à faire, c'est d'avoir un syndic régulièrement choisi par votre assembléé générale avec rédaction d'un PV d'A.G.

Sachant que le syndic est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci en application de l'article 18 de la loi 65-557.

vous demandez l'inscription de la réfection de toiture à l'ordre du jour de votre prochaine A.G. et si l'A.G. refuse de voter les travaux, vous pourrez contester ce regus devant le tribunal judiciaire.

concernant la majorité des tantièmes d'un copropriétaire, il existe le 2° alinéa de l'article 22 de la loi 65-557 qui indique:

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

salutations

Par **nihilscio**, le **23/02/2020** à **14:55**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

A défaut de décision prise en assemblée générale, l’obligation de reprendre les malfaçons devra faire l’objet d’une décision judiciaire et celle-ci sera prise après avis d’expert. Il faudrait donc solliciter un homme de l’art connaissant bien la jurisprudence pour savoir quelles peuvent être vos chances de succès.

En ce qui concerne l’isolation, il n’y a pas d’obligation pour le syndicat de l’améliorer. L’isolation d’un logement n’est pas un critère de décence mentionné dans le décret du 30 janvier 2002 mais un diagnostic thermique doit être fourni au locataire et de mauvaises performances sont pénalisantes pour le bailleur et elles le seront de plus en plus.

La charpente comme l’isolation sont des parties communes qui ne sont pas des éléments d’équipement commun. Les coûts en sont répartis entre les copropriétaires à proportion de leurs tantièmes de parties communes.

Il me semble illusoire pour vous d’obtenir gain de cause sans recours à avocat et expert technique.

Par **wolfram2**, le **23/02/2020** à **19:54**

Bonsoir
Quel est l'immeuble auquel un entrepreneur en visite pour un devis ne cherche pas à signaler tous les motifs de proposer le maximum de travaux.
Le "péril" n'a rien d'imminent. Et il ne s'agit pas de travaux de maintenance, de remplacement à l'identique mais d'améliorations. Le seul facteur "modérateur" est la mise en conformité avec les dispositions relatives aux RT, les Réglementations Thermiques aggravées tous les cinq ans. Le site de l'ADEME est intéressant pour proposer des mesures d'économie d'énergie.
L'ennui des petites copros (3 copropriétaires) c'est qu'elles ne sont pas astreintes à la constitution d'un fonds travaux qui permet de constituer "une épargne" ??? en vue du financement des travaux nécessaires. Mais aussi une facilité à engager tout ce qui se présente.
D'ailleurs l'ARC recommande de faire un diagnostic global de l'immeuble, comprenant les travaux nécessités par la RThermique et de planifier-programmer les travaux en établissant un ordre de priorité des travaux qui peut différer certaines mesures d'amélioration de l'isolation, ou de la VMC, si d'autres (écoulements) se révèlent plus urgents.
Au fait, les détecteurs de fumée sont-ils bien installés en les points nécessaires ? Leurs piles n'ont-elles pas couiné pour signaler leur décharge pendant que le locataire était en vacances et ne l'a pas entendu. A trois copropriétaires on a l'obligation de jouer collectif dans la programmation du financement des opérations. Et comme chacun sait, le Bailleur n'est intéressé que par les dépenses à charge du locataire.
Proposez votre candidature comme syndic bénévole, vous pourrez avoir une action d'orientation plus efficace dans les mesures d'entretien et d'amélioration de votre patrimoine commun. Ou travaillez en coopération avec celle qui se dévoue pour vous éviter la dépense irraisonnée d'un syndic professionnel ou d'un administrateur provisoire.
Quant aux mesures suggérées de recours à un expert, à un avocat, au tribunal, quel en est le coût.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cordialement. Wolfram.

Par **nihilscio**, le **23/02/2020** à **20:08**

Une reprise de malfaçon est une opération d'entretien.

La pose d'une isolation est une amélioration.

Par **wolfram2**, le **24/02/2020** à **09:04**

Bonjour
19H04 "Le "péril" n'a rien d'imminent. Et il ne s'agit pas de travaux de maintenance, de remplacement à l'identique mais d'améliorations."
20H08 "La pose d'une isolation est une amélioration."
Merci pour cette confirmation.
Et les travaux d'amélioration relèvent de l'article 30 de la Loi.
Article 30
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59
L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Cordialement. wolfram

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés