Image not found or type unknown

# Contenu implicite "Ravalement de façade"

Par **SandrineD**, le **22/01/2020** à **14:58**

Bonjour,

Après une AG houleuse entre les copropriétaires de ma résidence, d'un côté, et le syndic et le conseil syndical de l'autre, je suis en recherche d'éclaircissements.

Nous avons voté en AG en 2018 : "un ravalement de façade avec isolation thermique des façades extérieures ainsi que la rénovation des portes des halls d'entrée, des boîtes aux lettres et des interphones".

Aujourd'hui, les travaux ont commencé et il s'avère que le conseil syndical a décidé de changer la couleur de la façade, sans consulter personne, et prévoit même de rajouter des éléments plastiques à la façade qui, à terme, géneront un surcoût à la copropriété dans la mesure où nous ne pourrons pas procéder nous même au nettoyage.

Le Conseil syndical nous a même annoncé que, par souci d'homogénéité, nous devons envisager une rénovation des halls d'entrée et des montées d'escaliers d'ici 2 ans. Tout ceci indépendamment des frais/des prêts déjà engagés pour les travaux en cours.

Mes questions sont donc les suivantes :

- Est-ce qu'un ravalement de façade implique, de manière implicite, une quelconque autorisation au syndic ou au conseil syndical pour changer la couleur de la dite façade et, plus globalement, pour changer toute l'esthétique de la résidence ?

- Le conseil syndical peut-il impulser des travaux à visée purement esthétique ?

En vous remerciant par avance.

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **15:52**

Bonjour,

Ni le syndic ni le conseil syndical n'ont la moindre autorité pour modifier les décisions prises en assemblée générale.

Si le projet de travaux tel qu'il a été adopté par l'assemblée générale ne précise pas la couleur des peintures, il n'y a d'autre solution que de laisser le syndic décider après consultation du conseil syndical. Mais si ces couleurs, sont définies, il faut s'en tenir strictement à la description des travaux adoptée par l'AG.

Le conseil syndical est un organe purement consultatif. Il ne peut rien imposer. Une dépense autre que de gestion courante non décidée par l'assemblée est susceptible de n'être pas approuvée et de devoir être assumée par le syndic.

Par **amajuris**, le **22/01/2020** à **16:34**

bonjour

à la question, le conseil syndical peut-il impulser des travaux à visée purement esthétique ?

la réponse est oui, en inscrivant cette résolution à l'ordre du jour de votre prochaine A.G.

le conseil syndical peut se voir déléguer des travaux inférieurs à un certain montant voté chaque année par l'A.G., de la même manière l'A.G. peut déléguer le choix des couleurs au conseil syndical avec mission de consulter les résidents. La commune doit également être consultée sur ce sujet.

salutations

Par **morobar**, le **22/01/2020** à **17:19**

Bonjour,

[quote]
e conseil syndical peut se voir déléguer des travaux inférieurs à un certain montant voté chaque année par l'A.G.

[/quote]
Non

Le CS peut être mandaté pour un engagement de dépense dans un but déterminé.

Pas de budget ou de plafond général sans mandat précis.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **wolfram2**, le **22/01/2020** à **17:23**

Bonjour
Le changement de couleur de façade, l'adjonction de dispositifs posant pb pour les nettoyages futurs, à moins qu'ils n'aient été explicitement exprimés concernent l'aspect extérieur de l'immeuble. A ce titre, ils auraient dû faire l'objet du vote d'une résolution en AG à la majorité de l'art. 25.
Le conseil syndical aurait dû faire des consultations et réunions d'information auprès des copropriétaires avant d'arrêter son avis à présenter en AG sur le choix du maître d'oeuvre et de l'entreprise.
Je n'ai que l'expérience d'avoir initié l'appel d'offre coordonné de ravalement de trois copros IGH différentes et conduit celui dont j'avais l'honneur d'être Pdt du CS.
Et notamment d'avoir organisé le recueil par questionnaire des observations avant la recette de fin des travaux qui ont nécessité la reprise de certaines imperfections (défaut de préparation des fonds, bien que conforme au DTU qui ne prévoit qu'un brossage).
Les enseignements de l'ARC m'ont été particulièrement utiles.
Cordialement. Wolfram.

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **17:32**

[quote]
Le CS peut être mandaté pour un engagement de dépense dans un but déterminé.[/quote]
Pas de budget ou de plafond général sans mandat précis.

La loi ALUR a assoupli ce principe en ajoutant au a de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1925 :
*ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;*

Le conseil syndical peut donc disposer d'une certaine enveloppe budgétaire allouée par l'assemblée générale, mais dans un cadre très strict :

- ce ne peut se faire que dans les copropriétés d'au moins quinze lots principaux ;
- ce budget est inscrit dans le budget de gestion courante, il ne peut financer de gros travaux ou autres dépenses exceptionnelles ;
- les conseillers syndicaux doivent être couverts par une assurance en responsabilité civile.

Par **goofyto8**, le **22/01/2020** à **18:50**

Attention pour les copropriétés il y a du changement depuis l'ordonnace d'octobre 2019. Le pouvoir du conseil syndical se trouve accru.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Les copropriétaires en assemblée générale pourront lui déléguer au Conseil syndical -( à condition qu'il soit composé d'au minimum trois membres) - **le pouvoir de prendre seul certaines décisions** relevant de la majorité simple de l'article 24

Comme par exemple le vote d'un ravalement, le remplacement d'un ascenseur vétuste, l'élection ou le renouvellement du syndic.

Par **wolfram2**, le **22/01/2020** à **19:08**

Bonsoir
Il n'y a pas de changement dû à l'ordonnance N° 1101, elle n'entre en vigueur qu'en juin 2020.
Par ailleurs le changement d'un ascenseur vétuste ne se fait pas sans des dispositifs supplémentaires importants (moteur du treuil à variation de fréquence) et tous les suppléments qu'y ont fait ajouter les ascensoristes. Intérêt ou nécessité de faire un appel d'offres p.ex lorsque le principal ascensoriste a délaissé exprès l'entretien pour que le client soit plus réceptif au dérèglement de la mise niveau. Il a délaissé ensuite le marché des copros trop alertées sur l'intérêt de se faire rembourser les surfacturations au delà de ce que prévoyait la formule d'actualisetion du montant du contrat d'entretien.
Donc à mettre en catégorie "gros travaux".
Cordialement. wolfram

Par **nihilscio**, le **23/01/2020** à **13:22**

L'ordonnance du 31 octobre 2019 a ajouté cinq nouveaux articles à la loi du 10 juillet 1965 à la suite de l'article 21. Ces articles font de la délégation au conseil syndical une pratique courante alors qu'elle était auparavant exceptionnelle, prévue à l'article 25. Mais elle n'apporte pas de révolution. Les nouveaux articles 21-1 à 21-5 viennent préciser, en y apportant quelqu'assouplissement, mais avec un encadrement plus strict, la faculté déjà donnée au a de l'article 25 depuis 1965. Ils confirment les deux principes fondamentaux de la délégation de pouvoir déjà consacrés par la jurisprudence :

- une délégation de pouvoir au conseil syndical ne peut être générale,
- le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs doit être fixé par l'assemblée générale : pas de budget, pas de délégation.

Le conseil syndical ne pourra, par exemple, pas décider de son propre chef de rénover l'ascenseur et d'engager pour cela des dépenses à sa discrétion. Il pourra, par exemple, recevoir délégation pour tous travaux sur l'ascenseur nécessaires à la sécurité et à son maintien en bon état de fonctionnement dans la limite d'un montant de dépenses de … €.

A noter qu'une telle délégation devra être décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les dispositions de l'article 25-1 ne pouvant s'appliquer.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **wolfram2**, le **23/01/2020** à **15:03**

Bonjour
Elucubrations montrant la méconnaissance des textes, et de leur pratique, relatifs aux contrats de maintenance d'ascenseurs.
Une fois de plus les développements que j'avais rédigés ont été supprimés. Ce qui explique la brièveté de ma réponse. Il semble que certaines majuscules soient interprétées comme des commandes "système" avec répercussions inopportunes sur la réponse en cours de rédaction.
Cordialement. wolfram

Par **nihilscio**, le **23/01/2020** à **16:27**

Traiter d'élucubrations mes propos sur la délégation de pouvoir pouvant être donnée au conseil syndical, qui pourra parfaitement porter sur de gros travaux en application des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965 qui entreront en vigueur le 1er juin 2020, montre de votre part une méconnaissance de ces nouveaux textes.

Par **wolfram2**, le **23/01/2020** à **17:01**

Bonjour
J'ai précisé "des textes relatifs aux **contrats de maintenance d'ascenseurs**". Dans le texte dont je déplore l'effacement, je citais ma contribution rapportant les dispositions de l'ordonnance n° 1101 relatives au cas des copros à deux copropriétaires dont l'un majoritaire.
Quant à l'action des conseillers syndicaux et de leur président, l'assistance et le contrôle dans la gestion, nonobstant les dispositions statutaires, offrent de grandes latitudes pour orienter les actions du syndic, l'information des copropriétaires et les avis donnés sur les résolutions proposées au vote de l'AG.
Cordialement. wolfram

Par **nihilscio**, le **23/01/2020** à **17:32**

[quote]
J'ai précisé "des textes relatifs aux **contrats de maintenance d'ascenseurs".**

[/quote]
Totalement hors sujet dans la présente discussion.

Par **morobar**, le **24/01/2020** à **09:25**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
Dans le texte dont je déplore l'effacement,

[/quote]
Ce n'est pas la première fois que vous signalez une censure de vos textes.

Pourtant ici je lis (et écris à l'occasion) des bétises, des insanités voire des propos à la limite de l'injure, et jamais censurés.

Bien que je ne sois pas souvent d'accord avec vos propos et le style de vos interventions, je n'ai jamais rien lu qui justifierait une censure

*Mais peut-êtrre faut-il enlever les gants de boxe avant de taper au clavier.

:-)

Par **wolfram2**, le **24/01/2020** à **11:37**

Bonjour
Je n'ai nullement évoqué une quelconque censure, mais le fait que je suppose qu'en cours de rédaction d'une réponse quelque majuscule soit interprétée comme une commande système qui provoque l'effacement de tout le texte que j'avais déjà inscrit.
Un précédent contributeur a écrit :
"Le conseil syndical ne pourra, par exemple, pas décider de son propre chef de rénover l'ascenseur et d'engager pour cela des dépenses à sa discrétion. Il pourra, par exemple, recevoir délégation pour tous travaux sur l'ascenseur nécessaires à la sécurité et à son maintien en bon état de fonctionnement dans la limite d'un montant de dépenses de … €."
Je ne pense donc pas avoir fait un hors sujet en traitant d'élucubrations ce qui démontre la méconnaissance des textes relatifs aux contrats d'entretien des ascenseurs, textes réformés ensuite en contrats de maintenance et en limitant les prestations possibles concernant la partie de contrat étendu au remplacement de certaines pièces.
J'ajoutais que c'était un point dans le contrôle des comptes, de vérifier que l'ascensoriste n'ait pas facturé en sus l'éventuel remplacement de certaines pièces déjà prévu et préfinancé au titre du contrat de maintenance.
Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **25/01/2020** à **16:12**

Bonjour
Si vous vous reportez à l'adresse ci-dessous,
https://www.experatoo.com/coproprietaire/l-ordonnance-est-sortie_164787_1.htm
Vous verrez que dés le 5 novembre 2019 je rendais compte de ce qui m'était apparu notable dans l'ordonnance n° 2019-1101, applicable au 1er juin 2020. Modifiant la loi portant statut de la copropriété.....et que j'appelais, en vain, aux commentaires.
Cordialement. wolfram

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés