Vote de résolutions

Par Dan46

Bonjour à tous
Nous avons à voter une résolution lors de notre prochaine AG qui dit
" Travaux d'expertise à titre conservatoire d'une vingtaine de balcons ayant eu un traitement d'étanchéité en 2014 ".
Et donc paiement de ce cabinet d'expertise .
Aucun renseignement plus précis sur les balcons concernés !
Aucun renseignement sur les PV d'AG de l'époque.
Est ce normal ?
Une autre résolution nous demande de voter pour des travaux de peinture.
Mais 1 seul devis présenté et 1 autre stipulé " En attente " !
Quels conseils me donnez vous ?
Merci d'avance .
Bien Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour avoir des renseignements, vous pouvez vous adresser au conseil syndical ou encore au syndic.
Une expertise ne tombe pas par hasard...
Si la résolution ou le devis proposé ne donnent pas assez de détails, vous pourrez toujours voter contre.

De même pour la peinture.
Le fait de n'avoir qu'un seul devis ne permet pas de comparer, toutefois l'AG peut voter un budget et déléguer au CS le choix de l'entreprise (si la 2eme n'a pas eu le temps de fournir son devis par exemple, ou bien s'il est fait entre la convocation et l'AG)

Par AGeorges

Bonjour Dan,

Eh bien malheureusement, il est assez coutume que les Syndics ne soient pas vraiment prolixes sur les raisons qui les ont poussées à insérer ce type de résolution. Il peut y en avoir de bonnes, et il peut y en avoir des mauvaises.

Pour les balcons, vous lirez avec intérêt le texte :
[url=https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/AQC-C2P-%20Balcons-%20VF-PRINT.pdf]https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/AQC-C2P-%20Balcons-%20VF-PRINT.pdf[/url]

Pour faire court, l'effondrement de balcons en divers lieux de notre pays a sensibilisé le gouvernement qui a ordonné l'étude ci-dessus. Il y est notamment parlé de cycle de contrôle. Si ce type de dispositif a été mis en place, cela explique la résolution. Il aurait été opportun que votre Syndic s'y réfère ! Et s'il ne s'agit que de recommandations, comme par exemple de procéder à un diagnostic tous les 10 ans, alors la résolution doit relever de l'article 25 (ainsi qu'un des alinéas le précise).

Votre Syndic se justifiera en invoquant le "principe de précaution". Argument à considérer mais parfois abusif. Le Syndic va se rémunérer sur les travaux et il convient de vérifier s'il n'exagère pas !

De façon générale, et cela répond aussi à votre seconde question, un Syndic va prendre un maximum de copropriétés pour maximiser ses revenus. Plus il en a, moins il pourra consacrer de temps à chacune. A force de s'y prendre en retard, par exemple pour avoir des devis, il finit par ne pas être capable de présenter un dossier complet à l'AG. Si le Conseil Syndical est compétent, il peut aider le Syndic, mais ce n'est pas forcément le cas.

En tous cas, la règle est simple. Sauf cas particulier, dossier incomplet = dossier rejeté par l'AG. Donner un blanc-seing

au Syndic ou au CS (avec un texte qui cite les deux ensemble, et donc qui décide en cas de désaccord ?) est interdit par la loi.
Les délégations doivent être simples, de courte durée et bien encadrées sur le plan financier.
Dans une copropriété, c'est l'AG qui décide, ni le Syndic ni le CS. L'exception est dans les "devis" à validité très limitée, incompatible avec les délais usuels.

Quant aux devis, vous devez avoir une résolution qui fixe, chaque année, le seuil au-dessus duquel une mise en concurrence est obligatoire. Les montants doivent être TTC (le Syndic peut ruser pour être plus libre !).
N'oubliez pas non plus que les Syndics ont souvent LEURS entreprises. Comme par hasard, les devis "d'autres" entreprises ne sont pas arrivés ! Quelle surprise !
La loi dit PLUSIEURS, ce qui se vérifie à partir de DEUX.
Attention aussi aux vieux devis périmés sortis des limbes de la copropriété (ou d'un essai de l'AG précédente, rejeté).

L'analyse de devis peut être une opération complexe. Comment comparer deux devis qui utilisent des procédés différents ?
Le moins cher implique-t-il que le travail sera bâclé, ou le plus cher que c'est une garantie ? La réponse est NON aux deux. Pour moi, tout ceci est dans le rôle du CS qui, soit dispose de la compétence pour qualifier la proposition du Syndic, soit fait appel à un spécialiste.
Au plus probable, pour des travaux de peinture, l'utilité d'une mécanique lourde de contrôle ne se justifie pas.

C'est un AVIS préalable qui peut se compléter, si utile, par quelques textes.

Par Dan46

Bonjour à vous 2
Merci pour vos réponses.
J'ai eu explication du syndic pour les balcons,
certains ont reçu l'accord d'AG pour être carrelé,
comment contrôler le support!!!
Bien Cordialement
Dan

Par yapasdequoi

Réponse plutôt insuffisante.
Parce que si une étanchéité a été refaite en 2014 et que des anomalies surviennent, il y a certainement des assureurs en jeu.

De plus une telle expertise peut être faite par divers cabinets, d'où sort celui là ? A-t-il été sélectionné par le CS dans une mise en concurrence préliminaire à l'AG ?

Pour vérifier une étanchéité, on verse de l'eau... C'est facile : elle passe ou ne passe pas ! Par contre comment elle passe est très important. Si certains balcons ont été carrelés, et qu'ils sont en cause, les suites doivent être une charge privative.

Et que dit votre CS ?

Par AGeorges

Bonjour Dan,

Voulez-vous dire que le Syndic a planifié un diagnostic après que l'AG ait autorisé la pose de carrelage ?

C'est la guerre ?

En général, le balcon est une partie commune à usage privatif et le carrelage est de nature privative. Demander l'autorisation a surtout comme sens de le préciser aux copropriétaires. S'il y a des travaux d'étanchéité à faire, il faudra casser le carrelage (ou le démonter si possible) et le reposer ensuite, tout cela au frais du copropriétaire.

D'où ma question.
Pour mémoire, je n'ai pas trouvé de loi ou de décret qui impose un cycle de contrôle pour l'étanchéité des balcons. En fait, il semble que l'étanchéité ne soit même pas obligatoire. Mais, comme on trouve sur le net :
"plus de 50 effondrements de balcons sur ces 10 dernières années !"

NB. Le carrelage se lave souvent à l'eau et des ruissellements peuvent intervenir. Connaissez-vous la moquette de pierre ? Pas de joint sauf autour.