



## Question travaux AG

-----  
Par Rookie2023

Bonjour,

Dans la copropriété le plancher des caves s'affaisse depuis longtemps et suite à un très vieux dégât des eaux l'humidité y est très élevée. Déjà plusieurs champignons s'y développent et semblent beaucoup s'y plaire. Il y'a déjà beaucoup d'étais et j'alerte sur le sujet depuis plus de 5 ans maintenant.

Il faut tout refaire et le devis est conséquent.

J'ai donc peur que le vote des travaux ne passe pas en AG. Ma question est donc la suivante:

De mon côté je vais voter "pour" car je veux avancer sur le problème. Pourrais-je alors ensuite me retourner contre quelqu'un (syndic, copropriétaire) en cas d'effondrement du plancher ou pire ?

Merci de vos retours,

Cordialement,

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le plancher des caves est très probablement une partie commune générale dont l'entretien est de la responsabilité de l'ensemble des copropriétaires : à vérifier dans le règlement de copropriété.

En cas de refus de l'assemblée d'entreprendre des travaux, vous pouvez demander l'intervention du maire qui prendra un arrêté de mise en sécurité s'il y a véritablement danger et qui rendra l'exécution de travaux obligatoire.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

J'ajoute que si les travaux font suite à une injonction de l'administration la majorité est réduite.

Au pire la mairie peut faire les travaux et envoyer la facture...

Ou encore prendre un arrêté de péril avec interdiction d'habiter !

Depuis l'actualité récente des immeubles effondrés il n'est plus possible de fermer les yeux.

Faites le signalement par courrier RAR au maire.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Rookie,

Il faut tout refaire et le devis est conséquent.

J'ai donc peur que le vote des travaux ne passe pas en AG.

C'est un problème classique en Copropriété. Il est souvent aggravé par le fait que le Syndic se limite, après y avoir été un peu forcé, à obtenir un devis, et qu'il divise ce devis entre les copropriétaires. La note apparente est donc salée.

Evidemment, IL FAUDRAIT que quelqu'un s'occupe un peu de modélisation financière. Comment financer ces travaux.

Le fonds ALUR est obligatoire depuis des années. Y avez-vous accumulé un peu de fonds ?

Vos travaux sont plutôt urgents, pouvez-vous bénéficier d'aides, pouvez-vous obtenir un crédit, mieux, un PTZ ?

Cette analyse financière est très importante.

Elle permet d'exprimer le coût en terme de suppléments de charges étalés sur une période raisonnablement longue. Un copropriétaire qui a pris un crédit pour acheter son logement va parfaitement comprendre le processus.

Et le vote en AG sera ainsi grandement facilité sans obliger à de longues démarches administratives pour imposer ces travaux.

-----  
Par yapasdequoi

longues démarches administratives

???

Voici comment faire dans le lien ci-dessous .. et s'il y a réel danger ...

"L'expert doit se prononcer dans un délai de 24 heures à partir de sa désignation."

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104  
[url]

Ce sera dans ce cas moins long et moins cher que de contester le refus de l'AG au tribunal.

Et s'il n'y a pas de danger, vous avez le temps de convaincre les copropriétaires, de faire jouer la concurrence sur les devis. Mais il faut aussi savoir que plus le temps passe, plus les dégâts empirent donc les devis augmentent et le bien se déprécie.

-----  
Par Nihilscio

J'ajoute que si les travaux font suite à une injonction de l'administration la majorité est réduite.

Qu'il y ait ou non injonction, il s'agit de travaux d'entretien qui se votent à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En de refus par l'assemblée après injonction, le syndicat s'expose à ce que les travaux soient entrepris d'autorité par le maire et, en cas de difficulté de paiement, à la mise de la copropriété sous administration judiciaire.

Pour savoir si des aides publiques pourraient être apportées, s'adresser à l'ANAH.

-----  
Par AGeorges

"L'expert doit se prononcer dans un délai de 24 heures à partir de sa désignation."

Oui, et il faudra 6 mois ou plus pour le FAIRE désigner !

Et pour ceux qui ont compris, la démarche que je propose est de faire en sorte que la résolution soit acceptée. Parler d'un délai de contestation est donc hors-sujet sous cette hypothèse !

Que disait DIU déjà ?

-----  
Par yapasdequoi

Si le maire ne fait rien, il faut le signaler à la préfecture. En cas de danger tous ces gentils édiles fermant les yeux risquent gros.

C'est pourquoi le signalement doit être tracé (courrier RAR ou remise à la mairie contre récépissé)

Si pendant 5 ans les copropriétaires n'ont rien voulu entendre, il faut s'armer de patience et d'arguments solides pour les convaincre. Mais tout espoir est encore permis avant que tout s'écroule, n'est-ce pas ?

-----  
Par Nihilscio

Le tribunal administratif saisi en référé ne met pas six mois pour désigner un expert lorsqu'il en est requis par l'autorité administrative. C'est très rapide.

Mais c'est prématuré. Ce qu'il y a lieu de faire dans l'immédiat est de peser pour que les travaux soient votés, notamment en évoquant l'éventualité d'une saisie de l'autorité administrative qui a des pouvoirs de coercition.