Ajout faux plafond sous plancher de séparation sans autorisation

---
Par Noodle

Bonjour je suis propriétaire dans une toute petit copropriété où nous sommes 2 copropriétaires. Je possède 690 tantièmes (1er et 2eme étage) et l'autre copropriétaires 310 tantièmes (RDC).

Le 19/11/22 a la suite d'une AG de copropriétaires j'ai été désigné syndic bénévoles.
Le 18/02/23 a la suite d'une AG de copropriétaires a été voté la réalisions de devis pour un DTG, un DPE et un devis pour une assurance pour la copropriété

J'ai fait réaliser ces devis mais il n'y a pas eu de AG de copropriétaires depuis.

La maison est un vieux Mas. La toiture est vétuste et fuit et les planchers sont a refaire (j'ai un rapport d'expert et un autre d'un architecte de 2002 attestant de la vétusté de ces derniers et de rénovation et du besoin de mise aux normes de ces parties communes). Un des ces planchers est le plancher de separation entre nos deux logements. Jusqu'a present je ne m'en suis pas occupé car il s'agissait d'une résidence secondaire mais aujourd'hui elle devient ma résidence principale.

Je ne sais pas bien par où commencer d'autant que mes voisins sont très obtus et que le dialogue avec eux est particulièrement difficile et pénible. Hier en passant devant la maison j'ai réalisé que plusieurs années (prescription pout contester de mon coté) après avoir supprimé le faux plafond en plâtre/canisse sous le plancher qui sépare nos deux logements, ils ont installé ou fait installer sous ce même plancher des plaques de placo plâtres entre les poutres pour j'imagine améliorer l'aspect esthétique de leur logement. De mon coté je me dis que ces travaux sous le plancher, sans autorisation de la copropriété et dont j'ignore si ils répondent aux normes entre deux logement (coupe feu?) sont légaux ou pas puisque j'imagine que le placo est fixé sur le plancher ou sur les poutres (tous deux fragiles).

Merci d'avance a ceux qui pourront m'aider a démêler tout ça.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les aménagements intérieurs sont tout à fait autorisés comme un faux plafond, et ne posent aucun problème, sauf si explicitement interdits par le règlement de copropriété (exemple coffrage de canalisations qui doivent rester accessibles)
Pensez vous pouvoir interdire de fixer par exemple une étagère sur un mur porteur ? Non.

Si la toiture fuit, il vous appartient en tant que syndic de prendre les mesures de sauvegarde (article 18 de la loi 65-557)
Par exemple faire mettre une bâche, des étais si les éléments porteurs sont devenus dangereux. Il serait utile de ne pas vous contenter de vos constatations mais de faire une expertise.

On comprend que vous n'avez pas d'assurance (!) alors que c'est obligatoire, au moins une assurance responsabilité civile exemple imaginez qu'un plancher s'écroule et qu'un tiers se retrouve en fauteuil roulant ? Vous devrez l'indemniser personnellement jusqu'à la fin de vos jours ....

En tant que syndic ET copropriétaire majoritaire, et aussi selon la loi 65-557 Chapitre IV, vous pouvez prendre les mesures qui s'imposent comme souscrire l'assurance, bâcher la toiture et diligenter un expert pour examiner la solidité du bâti.

Lisez les articles 41-8 à 41-23 de la loi 65-557.
extraits
"Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :

1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le

copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;

3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence."

"Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution."

N'attendez pas un arrêté de péril ou pire un accident.

Par Noodle

Merci pour votre réponse,

J'ai été nommé syndic pour 2 ans le 19/11/22 a la suite d'une AG de copropriétaires. Techniquement depuis le19/11/24 je ne les suis plus et la copropriété n'a plus de syndic (cf mon autre post).

Fixer un faux plafond et donc ajouter du poid sur un plancher de séparation déjà fragile entre deux lots d'une copropriété me parait assez different de fixer une etagere sur un mur. Il me semble aussi que les planchers de séparations et leur isolation obéissent à des normes...

Par yapasdequoi

Au lieu de vous fixer sur un faux problème, lisez les articles cités qui vous permettent d'agir même sans syndic.
Vous pouvez convoquer très facilement une AG, et prendre certaines décisions tout seul sans attendre ni AG ni syndic.
Et surtout souscrivez une assurance !

En cas d'accident, ce n'est pas la recherche des responsabilités qui couterait cher, mais l'indemnisation des victimes qui serait imputée au syndicat (donc à vous 2)

Par Noodle

Si je comprends bien l'extrait que vous avez publié:

"aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22"

Les AG de copropriétés sont superflues dans une copropriété a 2 si l'un des deux propriétaires est majoritaire (avec plus des 2 tiers dans mon cas)?

Pour ma part j'aurais voulu préserver les formes pour donner l'impression que leur avis est pris en compte dans les décisions.

Si je m'auto désigne syndic comment dois je leur faire savoir?Et Si je prends des décisions concernant la copropriété? Lettre A/R?

Merci

Par CLipper

Bonjour,

Citation:Si je m'auto désigne syndic

Je crois que vous n'avez pas vraiment le droit.

J'ai trouve cela sur internet:

""Une absence de syndic de copropriété n'est pas autorisée par la loi
Depuis l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, toute copropriété, même de deux lots, doit obligatoirement désigner un syndic de copropriété. Ce dernier est le représentant légal du syndicat des copropriétaires : sans lui, impossible de signer un contrat, d'agir en justice ou même d'émettre les appels de charges. La loi prévoit donc qu'une carence constitue une irrégularité qui peut entraîner la saisine du tribunal judiciaire et la nomination d'un administrateur provisoire, souvent facturé au prix fort. Pour éviter un tel scénario, la question de l'absence de syndic de copropriété doit figurer à l'ordre du jour avant l'expiration de chaque contrat ; à défaut, la copropriété sans syndic bascule immédiatement dans l'illégalité.""

A mon avis, première chose a faire: une AG pour designer un syndic

---
Par Jet

Bonjour,
En détenant au moins deux tiers des voix vous êtes le propriétaire majoritaire qui peut prendre les décisions relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sans réunion d'AG, dont la désignation du syndic (auto désignation), conformément aux article 41-16 et 41-17 de la loi du 10 juillet 1965 ; idem pour les mesures conservatoires de l'immeuble.
BC.

Par Noodle

Merci , c'est ce que je vois aussi ici

"Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :

1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;"

La question qui reste pour moi est de savoir:
-si je peux me désigner "syndic bénévole" sans passer par une AG et comment est ce que j'en informe l'autre copropriétaire?
-si je convoque une AG pour me nommer syndic puis ajouter d'autres points a l'ordre du jour?

Je suis sur que "yapasdequoi" a les réponses

Par Jet

Re,
Ce que vous voyez aussi ici c'est l'article 41-6 amputé du troisièmement et sans tenir compte de l'article 41-7 qui vous donne toutes les réponses à vos questions en particulier le deuxième alinéa :
Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Par Noodle

Merci, j'ai bien vu l'article 41.16 et le 41.17.
Je voudrais juste que cela me soit confirmé en language "civil" et pas juridique. Donc...

-Puis je peux me désigner "syndic bénévole" sans passer par une AG et que je l'informe par lettre recommandée avec A/R, oui ou non?

-Si je suis obligé de convoquer une AG pour me nommer syndic puis ajouter d'autres points a l'ordre du jour?

Ce que je comprend aussi c'est que hormis le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes je peux faire tout ce que je veux tant que j'en informe l'autre copropriétaire.

Cela veut il dire que je peux décider des travaux, choisir l'entreprise et lui demander de payer sa part tant que je l'ai informé a chaque étape et sans justifier de la nécessité des travaux par un expert par exemple?

Par CLipper

Bonjour,

Cela veut il dire que je peux décider des travaux, choisir l'entreprise et lui demander de payer sa part tant que je l'ai informé a chaque étape?

Oui oui lui demander sa part .
Obtenir son paiement est une autre paire de manches..
ce pourquoi je me disais qu'une AG pour vous réunir autour d'une table et vous parler , lui présenter les travaux necessaires, les devis, la situation commune, sa situation aussi et la votre ferait peut etre qu'il accepterait plus facilement la facture ...

N'étre informé que par notifications LRAR peut etre mal perçu..

Par Jet

Re,
En français chaque mot a un sens et les mots législatifs (articles 41-16 et 41-17) ont un sens très précis et se suffisent à eux-mêmes et un forum n'a pas la faculté de les confirmer il peut simplement les rappeler en les résumant comme dans ma première intervention.

Par Noodle

3 lignes pour ne pas répondre a deux questions simples quand un oui et un non auraient suffi...

Donc...

-Puis je peux me désigner "syndic bénévole" sans passer par une AG et que je l'informe par lettre recommandée avec A/R, oui ou non?

-Si je suis obligé de convoquer une AG pour me nommer syndic puis ajouter d'autres points a l'ordre du jour?