



Conseil syndical

Par MCD

Bonjour,

Il est question dans la résidence où je suis co-proprétaire d'installer des rampes d'accès pour les handicapés. Après étude il semble que ces travaux soient très contraignants

Cette demande n'a pas été formulée par une personne handicapée mais elle est intégrée dans des travaux d'étanchéité de la dalle du parking-jardin

Pourriez-vous m'indiquer si les rampes PMR sont obligatoires dans ce contexte

Merci d'avance pour vos réponses

Cdt
MCD

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle drôle d'idée d'intégrer une rampe d'accès avec une étanchéité ?

Il faudrait voter les 2 travaux séparément, les copropriétaires doivent avoir le choix.

La rampe PMR se vote à l'article 24

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

Pourquoi est-ce si contraignant ?

Il n'y a pas d'obligation légale, sauf s'il manque un détail à votre exposé ?

Pourquoi votre titre est-il "conseil syndical" ?

Par AGeorges

Bonjour MCD,

Vous avez raison, la rampe PMR est contraignante, la raison principale étant liée à la différence de niveau. Si cette différence est trop importante, la PMR seule dans un fauteuil manuel ne pourra pas 'monter'. Pour cette raison, il y a limitation de la hauteur des dénivelés.

En quelque sorte, la simple pose de plan incliné sur les deux côtés de "l'escalier" ne sera pas possible si la pente est trop forte. Il faudra donc "allonger" l'escalier, et conséquemment tout reprendre. Si, par ailleurs, il n'y a pas de recul au niveau de la surface basse, allonger l'escalier devient difficile, voire impossible.

Cependant, il reste possible de mettre en place une rampe pour aider la PMR. Et dans ce cas, il faut 'accrocher' la rampe dans le sol, ce qui va poser des problèmes au niveau du complexe d'étanchéité (faire des trous dedans).

Egalement, la rampe a des limites parce qu'une PMR n'a qu'au plus deux bras. Donc pousser les roues et tenir la rampe n'est pas forcément élémentaire, il y a donc AUSSI des limites avec une rampe et même l'obligation d'avoir des niveaux intermédiaires plans 'de repos'.

Vous trouverez facilement les détails techniques des limitations en tapant "Principe d'une Rampe PMR" sur votre moteur de recherches.

On voit facilement que, pour toute dénivellation importante, et alors qu'un escalier d'emprise de 2m serait suffisant, la

rampe PMR peut requérir une emprise de 6m+ de long.
(multiplier la hauteur à franchir par 7).

Maintenant, pour répondre à la question, l'installation de rampes PMR en copropriété n'est pas obligatoire. Leur installation est soumise aux règles classiques. Les personnes PMR qui souhaitent faire installer une rampe doivent soumettre le projet en AG, et les travaux approuvés par l'AG.

Par MCD

Merci pour cette information précise et complète

La présidente du conseil syndical dont je suis membre propose un projet sur l'étanchéité de la dalle du parking d'y inclure les travaux supplémentaires suivants :

Clôtures et différenciation accès piétons / véhicules
Modification emplacement monte-charge
Création d'allées dans les jardins
Récupération des eaux pluviales
Intervention d'un paysagiste
Aménagement local vélo
Rampes Pmr
Reprise des toits parkings
Pour un budget global estimé par l'architecte de 450.000?.

Pour info le projet d'étanchéité ainsi que le choix de l'architecte ont été votés l'année dernière en AG

Elle propose de demander une provision aux co-propriétaires de la moitié en AG.

Or nous n'avons aucun détail de coût par poste
Dans quel mesure peut-elle demander cette provision ?

Je vous remercie une nouvelle fois pour votre réponse

cdlt
MCD

Par AGeorges

Bonjour MCD,

Si votre Présidente de CS n'est pas propriétaire d'une société de TP concernée par les travaux, il n'y a rien d'illégal à monter un dossier d'analyse du type PPT. Au contraire, même.

Par contre, cela relève tout de même un peu d'un recensement complet de tous les travaux potentiels. Il y aurait donc lieu de s'interroger sur le non étalement. Un PPT peut tout à fait s'établir sur plusieurs années.

Autre aspect, que le CS soit à l'origine de ce type de projet, c'est tout de même au Syndic de le gérer. Il y a d'importants problèmes de responsabilité et seul le Syndic est capable d'y faire face.

Ensuite, c'est bien beau de dire que tout cela va coûter 450.000?, mais cela ne pourra se faire que via une, voire des autorisations AG. Plusieurs questions se posent alors :

- Etalement dans le temps
- Appels de charges
- Economies (Fonds Travaux ALUR)
- Aides de l'état, du département, et autres,
- Besoin de crédit (PTZ)

Si vous voulez, monter un beau projet de dépenses d'1/2 million d'euros qui sera rejeté par l'AG ne sert pas à grand chose. Sans information sur la taille ou le budget ordinaire annuel de votre copropriété, il m'est difficile d'en dire plus.

Et, pour mémoire, votre présidente du CS peut demander au Syndic d'ajouter une résolution pour commencer à collecter des fonds, mais sans associer cela à des travaux précis, l'intérêt reste limité.

A la rigueur, vous pouvez utiliser la résolution d'abondement du Fonds Travaux avec un pourcentage à 50% ou plus pour avoir plein d'économies en prévision de travaux, mais à nouveau, si la résolution est rejetée, cela n'aura servi à rien (vous retombez aux 5% obligatoires).

Par yapasdequoi

Bonjour,

Même si un PPT est voté, c'est un principe général et c'est la mission de l'architecte non seulement de les identifier mais aussi de l'organiser : faire les priorités et l'étalement dans le temps.
Le PPT permet aussi de lever des fonds pour abonder le fonds travaux ...

Toutefois, il faudra quand même voter devis par devis pour éviter de donner un "chèque en blanc" à une entreprise pour l'ensemble.

Et que la présidente souhaite le proposer n'oblige en rien les copropriétaires à le valider.

Extrait du 14-2

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Par AGeorges

Le PPT permet aussi de lever des fonds pour abonder le fonds travaux ...

Euh, c'est plutôt le contraire.

Disons quand le Fonds Travaux a atteint un certain volume, par rapport au budget, le Syndic est obligé de mettre la question du PPT à l'OdJ de l'AG (encore que ceci soit un peu imprécis sur le QUAND), et s'il y a des votes, alors l'abondement peut-être suspendu.

Mais le sujet du PPT peut-être débattu avant, pour certains travaux, et l'abondement continuer, sans forcément de liaison. En fait, quand quelqu'un s'occupe de cela proprement au fil des années, cela peut bien fonctionner. Laisser cela aux Syndics, quand ils valent un peu est plus problématique.

Chez moi, le Syndic arrive même à faire faire des travaux qui qualifient sans jamais proposer de toucher au Fonds Travaux. Comme ça le Fonds augmente tout le temps et la banque choisie par le Syndic est contente.

Par yapasdequoi

Digression inutile qui n'apporte rien à MCD.
Concentrez vous sur sa situation.

Par AGeorges

Digression ?

Ce n'est pas à vous d'en décider.

Et vous donnez une explication contraire à la réalité usuelle, donc je corrige.

La première question de MCD a eu sa réponse.

Son extension a été traitée au mieux. L'idéal est de ne pas donner d'information fausse. A vous lire on croirait que c'est quand le PPT a été décidé que l'on commence à abonder le fonds travaux ! C'est erroné, c'est tout et je le dis.

Elle propose de demander une provision aux co-propriétaires de la moitié en AG.

Ceci est le sujet. Comment cela peut se faire, être attentif à la valeur du Fonds Travaux (dont MCD ne parle pas). ET je donne un exemple sur la façon dont cela se passe chez moi (ponctionner un max les moutons).

Tout cela est parfaitement dans le sujet.

SVP, ne diagonalisez pas les messages, sinon après, vous êtes égarée. Merci.

Par yapasdequoi

Revenons au sujet.

Dans ce qui est proposé il n'y a rien d'illégal.

Ensuite ce sont les copropriétaires qui doivent rester vigilants à ne pas voter n'importe quoi, ou au delà de leurs capacités financières.

C'est aussi l'intérêt d'un fonds travaux bien géré.

Les membres du CS doivent aussi contrôler que les dépenses envisagées sont conformes à l'intérêt de la copropriété (éviter les projets pharaoniques) et dans le respect des capacités financières habituelles des copropriétaires.

Au final le "juge de paix" doit être le portefeuille en relation avec la conservation du patrimoine.

NB : Il est possible aussi de demander au syndic de mettre en face de chaque proposition la quote part calculée en euros qui incomberait à chaque copropriétaire si la résolution est approuvée. Chacun fera ses calculs et votera en conséquence.