



La question des Gardes corps

Par TomHope

Bonjour,
Je viens d'arriver sur ce forum et je salut la communauté.

J'habite dans une petite copropriété; un des propriétaires essaye depuis deux ans de réparer ses gardes corps par la copropriété, c'est à dire payer par les voisins. Ceci a été évoqué dans une AG et il y a eu un accord de principe qu'il faut refaire, mais il y a ni date ni comment ou par qui.

Sachant que il est clairement noté dans les règlements intérieur que les garde corps sont privés j'aimerais savoir si il peut exiger la réparation par la copropriété et comment s'opposer ?

Merci d'avance.

Par isernon

bonjour,

Si les garde-corps sont des parties privatives selon votre R.C., ce sujet ne devrait pas être l'ordre du jour de votre A.G., si toutefois ce sujet est à l'ordre du jour, il suffit de voter non.

la résolution présentée au vote de l'A.G. doit être précis surtout au niveau de son financement.
un accord de principe ne veut rien dire dans une A.G. de copropriété

salutations

Par TomHope

Je vous remercie pour votre message rapide.

Je dois préciser que la personne en question avait fini d'impressionner le syndic et qu'il nous a même présenté deux devis en appuyant sur le point qu'il craint la rouille de métal à l'intérieur de structure de son balcon et dans ce cas il s'agit de la structure du bâtiment et charges communes or j'ai posé la question à plusieurs maîtres d'œuvre qui m'ont dit le métal dans le ciment ne peut pas rouiller.

Bref il est aujourd'hui au conseil syndical et je crains qu'il passe les frais dans la somme attribuée au conseil pour des dépenses urgentes.

J'aimerais savoir quelle action dois-je déclencher si je trouve une facture pour ces dépenses dans les comptes ?

Par ESP

Bienvenue, bonjour

Vous pouvez vous opposer à cette décision en argumentant que la responsabilité incombe au copropriétaire concerné. Je ne vois rien d'autre à faire.

Bien entendu, si le sujet est mis à l'ordre du jour, votez contre une prise en charge par la copropriété.

Par isernon

bonjour,

dans une a.g., le syndic n'est que le secrétaire mais ce n'est pas une obligation, l'A.G. a choisi un président, c'est lui et pas le syndic qui dirige l'A.G.

la fixation d'un montant maximal annuel délégué au conseil syndical ne s'applique qu'aux décisions relevant de la

majorité de l'article 24 et non pour financer des travaux sur des parties privatives. Pour les travaux urgents, le syndic peut prendre des décisions pour la conservation du BÂTIMENT.

par contre, j'ai un doute que des maitres d'oeuvres en génie civil vous aient indiqué que le fer dans le béton ne rouillent pas, personnellement je pense le contraire et c'est un problème pour les ouvrages comme les ponts.

voir par exemple ce lien :
[url=https://qualiteconstruction.com/ressource/fiches-pathologie-batiment/corrosion-armatures-beton-arme-facades-batiments/]https://qualiteconstruction.com/ressource/fiches-pathologie-batiment/corrosion-armatures-beton-arme-facades-batiments/[/url]

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous vérifié dans le règlement de copropriété que les garde-corps sont des parties privatives ?
S'ils sont pleins de rouille, ceci n'impacte en rien la structure du bâtiment : les garde-corps sont totalement indépendants.
Votre syndic est bien "léger" s'il se fait impressionner par un copropriétaire qui n'a aucun argument juridique.

En vérifiant les comptes, vous saurez facilement si la facture des garde-corps a été payée par le syndic ou pas, et vous pourrez la faire rejeter par la prochaine AG devant approuver les comptes.

Par Urbicande75

Bonjour,

Avez-vous exposé vos préoccupations au syndic et au CS hors AG ?

Le sujet ayant été évoqué lors d'une AG précédente, rien ne vous empêche de manifester clairement votre position argumentée auprès du syndic et du CS.

Même si le CS a un budget dédié, n'oubliez pas que c'est le syndic qui a les comptes en pratique. Ainsi, si vous le prévenez, on peut espérer que s'il voit passer une telle demande il bloque.

Enfin, vous aurez bien raison d'aller vérifier les comptes avant la prochaine AG. La difficulté est que vous ne pourrez les consulter que quelques jours avant, donc les marges de manœuvre sont faibles : rejet ou approbation des comptes (la pratique de réserves est délicate juridiquement)

Et souvenez vous que l'approbation des comptes ne vaut pas approbation du décompte individuel, donc vous pourrez refuser de payer votre quote-part correspondant à ce coût. Si les autres copropriétaires s'en fichent, à un moment, c'est leur problème.

Par yapasdequoi

Euh ? Une fois les comptes approuvés par l'AG, le copropriétaire ne peut pas refuser de payer sa quote-part. Il peut exercer des recours légaux, mais doit payer d'abord sous peine de poursuites.

Par Urbicande75

Mais le décompte individuel portant au compte une quote part totale incluant une dépense privative sera faux.

Contester ou payer le du en déduisant la quote part de la facture privative et attendre que le syndic vous relance pour contester, qu'est ce qui est préférable ?

Par yapasdequoi

Tout dépend des frais ?

On ne peut pas faire justice soi même : dès lors que l'AG a approuvé les comptes, mêmes avec ces factures injustifiées (ce qui reste encore à démontrer par une décision de justice).

D'autre part, il est peu probable que ces travaux soient comptabilisés dans les charges courantes. Ils doivent faire l'objet d'une résolution pour travaux votée spécifiquement avec les appels de fonds correspondants. Dans ce cas, celui qui a voté contre peut toujours en demander l'étalement sur 10 ans, ce qui lui donne le temps de faire annuler la décision ...

Par TomHope

Je vous remercie infiniment pour vos réponses, j'ai eu plus d'infos que j'espérais !

Malgré tout je vous dois quelques précisions:

Pour l'accord de principe il y a 2 ans mais vous dites qu'il vaut rien.

Montant des travaux est inférieur à 5000 ? et le budget des urgences à gérer par le conseil sans passer par la vote d'AG est 5000 ? HT ; donc il est bien possible qu'ils ont trouvé une astuce pour passer ça dans ces dépenses. Ce que m'énerve c'est que je n'ai pas de garde corps mais je dois payer plus que cette personne.

En parlant des comptes j'ai trouvé une facture d'entretien des extincteurs tant que nous n'avons pas d'extincteur !! je devais contester mais je ne savais pas, les comptes sont approuvés et je ne peux plus rien faire à part payer .

Bref si cela se réalise pouvez vous m'éclairer quel est la procédure? avocat ? plainte ? je ne connais pas grande chose au sujet de justice dans le cadre immobilier !

Par yapasdequoi

Déjà oubliez la plainte, il n'y a rien de pénal.

Une assignation au tribunal avec un avocat est envisageable, après demande de rectification au syndic par courrier RAR.

Si le montant est inférieur à 5000 euros, une tentative de conciliation est obligatoire.

La prescription est de 5 ans.

Et si les comptes ont été approuvés par l'AG, ce sera vraiment compliqué de les remettre en cause, il faudra avancer les frais d'avocat et d'expertise (plusieurs milliers d'euros) et surtout patienter de nombreuses années.

Il est bien plus raisonnable de vérifier les comptes avant l'AG et de souligner les anomalies.

Le CS ne peut pas dépenser une quelconque somme sans en rendre compte à l'AG. Toute dépense doit être justifiée et enregistrée en comptabilité, c'est comme celles dépensées par le syndic.

Il est assez déraisonnable de donner de "l'argent de poche" au CS sans aucun contrôle. MAis si tout le monde s'en fiche, c'est tant pis pour vous tous.

En copropriété c'est la majorité qui décide.