



Plusieurs copropriétaire étaient absent

Par LOU

BONJOUR

trouvez-vous normal que le président de l'assemblée des copropriétaire et deux autres personnes prennent la décision tout le temps de faire ce qui leur plaît sans consulter les autres copropriétaire???

Nous sommes 14 copropriétaires les seuls qui étaient présent ceux écrit en haut de la page

Le ravalement d'escalier de 4 étages est de 22600 euros pas d'autres concurrent (ENTREPRISE) la cage d'escalier est bonne état sauf un voisin qui a une fuite d'eau sinon le reste est bonne état.

Pour ma part le syndic mon demande 6500 de participation alors 2008 j'ai payé 8000 pour le ravalement de l'immeuble et la cage d'escalier

jusqu'à aujourd'hui je n'ai pas payé mais les charges de l'immeuble je suis à jour

que faire avec ce voleur de syndic et les nouveaux copropriétaires qui s'en fiche complètement

CORDIALEMENT

Par Nihilscio

Bonjour,

Je trouve que c'est normal car telles sont les règles en copropriété : les absents laissent les présents décider.

Rien ne vous permet d'affirmer que le syndic est un voleur.

Par AGeorges

Bonjour Lou,

Voyons un peu. Vous parlez d'AG.

Il s'agit donc de voter des résolutions.

Vous parlez de travaux qui ne sont pas de l'entretien de base. Donc, ces travaux se votent sous Article 25.

Si l'AG se fait avec 3 copropriétaires sur 14, c'est peu. Cependant, tout ce qui peut se voter à la majorité des présents même si c'est 2 sur 3, est valide.

Pour les travaux article 25, 3 sur 14 font moins de 21%. Donc c'est trop peu pour que le vote soit accepté et même pour que la passerelle 25-1 soit utilisable.

Il faudrait tout de même vérifier si des copropriétaires n'ont pas remis des pouvoirs ou voté par correspondance.

Par ailleurs, un "Président de l'Assemblée" n'est que le Président élu de la séance. Son pouvoir est d'organiser, et s'il vote, c'est en tant que copropriétaire. Dès que l'assemblée est terminée, son 'mandat' disparaît. Vous ne pouvez donc pas dire qu'il décide "tout le temps".

Enfin (pour l'instant), il est d'usage que l'AG vote des plafonds divers de travaux pour limiter divers 'pouvoirs' comme par exemple le seuil à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Donc, quand vous dites "que faire", les réponses sont multiples :

1. Participer aux AG
2. Bien apprendre comment tout cela doit fonctionner,
3. Vérifier, rapidement dès que vous avez la convocation à une AG, que les décisions communiquées au PV sont valides et les contester dans les deux mois sinon.
4. Obtenir des devis supplémentaires si ceux du Syndic sont exagérés,
5. Communiquer avec les copropriétaires pour leur expliquer qu'on leur prend leur argent de façon exagérée si vous avez établi la véracité de cela et leur demander de participer aux AGs, par un des moyens à leur disposition.

Par yapasdequoi

Bonjour,

En copropriété c'est la majorité qui décide. Et les absents ne se sont apparemment pas exprimés...
Il faudrait vous intéresser un peu plus à l'ordre du jour de l'AG, et voter contre les travaux qui vous semblent inutiles.
Il y a aussi une possibilité de voter par correspondance, si vous ne pouvez pas aller à l'AG.

Mais maintenant qu'ils sont votés, vous devrez les payer.
Et votre syndic n'est pas un voleur, il applique la loi.

A savoir, vous pouvez éventuellement demander (par courrier RAR) un étalement de votre paiement sur 10 ans, s'il n'est pas trop tard.

"La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale."

Référence :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000025577030]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000025577030[/url]

Par Nihilscio

Vous parlez de travaux qui ne sont pas de l'entretien de base. Donc, ces travaux se votent sous Article 25.
Il est question d'un "ravalement d'escalier", non de travaux de transformation, addition ou amélioration visés au n) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Ce "ravalement d'escalier" est une opération d'entretien qui se décide à la majorité de l'article 24, c'est à dire à la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

A savoir, vous pouvez éventuellement demander (par courrier RAR) un étalement de votre paiement sur 10 ans, s'il n'est pas trop tard.
C'est prévu à l'article 33 mais cela ne s'applique pas aux travaux d'entretien.

Par LOU

bonjour et merci pour vos réponses
concernant les travaux pour la cage d'escalier, je n'ai jamais eu de dates pour l'assemblée ni par e-mail ni courrier.
d'habitude lorsqu'il y a des travaux au moins 5 devis de société différentes mais cette fois une seule entreprise et qui a l'habitude de travailler avec le syndic.
si je dis que le syndic c'est un voleur je sais de quoi je parle et je ne suis pas la seule car il y a d'autres personnes qui ne sont pas dans mon immeuble qui se plaignent de lui.
d'ailleurs les avis même sur Google laisse a craindre.
cordialement

Par isernon

bonjour,

de plus en plus, les entreprises refusent de travailler pour des copropriétés, si vous exigez 5 devis, cela signifie qu'il y a 4 entreprises qui ont travaillé pour rien.

lors de notre dernier renouvellement de façades, 11 entreprises ont été consultées, 5 ont répondu donc 2 n'étaient pas d'accord avec des clauses du cahier des charges, résultat 3 devis à discuter en A.G.

bientôt comme pour les particuliers, ces entreprises feront des devis payants si elles ne sont pas retenues.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

"concernant les travaux pour la cage d'escalier, je n'ai jamais eu de dates pour l'assemblée ni par e-mail ni courrier."
Une convocation doit être adressée par courrier RAR. Avez-vous vérifié que le syndic dispose de votre adresse exacte ? Peut-il vous prouver qu'il vous a envoyé cette convocation ?

Article 9 du décret N°67-223

"Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. "

NB : notifiée = courrier RAR.

Avez-vous reçu le PV de cette AG par courrier RAR ? Ou sinon comment avez-vous eu connaissance des résultats des votes ?

"cette fois une seule entreprise et qui a l'habitude de travailler avec le syndic."

Vous pouvez aussi adresser des devis au syndic, mais là c'est bien tard.

"si je dis que le syndic c'est un voleur" Attention à la diffamation. Vous ne pouvez pas le traiter de voleur sans preuve.

Par isernon

j'ajoute que ce sont les copropriétaires qui ont choisi un syndic voleur.

depuis combien d'années conservez-vous un syndic voleur ?

Par AGeorges

Bonjour,

d'habitude lorsqu'il y a des travaux au moins 5 devis de société différentes

Pour information, la loi dit "plusieurs" et ce mot est applicable à partir de ... 2.

Le mieux est sans doute de faire faire 3 à 5 devis et que le Conseil Syndical, s'il est compétent, en sélectionne 2 ou 3 maximum.

La meilleure formule est sans doute de demander des devis payants et que l'entreprise retenue rembourse ce coût. Un devis gratuit est peu motivant et peut conduire à un peu n'importe quoi.

Il faut surveiller le chouchoutage du Syndic et ne pas laisser faire.