Couleurs ravalement facades

Par Coprocouleurs

Bonjour,

Un ravalement de façades est en cours dans notre copropriété. Un changement de couleurs a été décidé par le syndic et le conseil syndical sans l'accord des propriétaires. Sans nouvelles à ce sujet lors des AG, nous pensions que les couleurs d'origine allaient être appliquées mais nous passons du crème au sable (jaune) et 2 pignons orange !

Nous avons demandé la déclaration préalable en mairie, elle date d'il y a plusieurs mois, mais une réunion n'a eu lieu que quelques jours avant la mise en peinture.

Quel recours avons-nous ? Nous sommes d'accord que cela est illégal, au vu du changement d'aspect de la résidence le vote des copropriétaires aurait dû être demandé ? Avez-vous un article de loi à ce sujet ?

Nous vous remercions pour votre aide,

Des copropriétaires excédés...

Par AGeorges

Bonsoir Coprocolorée,

Les textes disent que toute résolution concernant des travaux doit donner les conditions essentielles y attachées.
Un ravalement de façade ne peut donc pas cacher la couleur retenue.
Absence de condition essentielle implique résolution invalide. Mais n'est-ce pas trop tard pour contester ?
L'AG n'a-t-elle pas été un peu laxiste sur l'absence de précisions, ce qui permet ensuite les abus d'autorité de la part du Syndic voire du Conseil Syndical ?

Par Isadore

Bonjour,

Ce changement ne serait-il pas lié à une exigence de la mairie ?

Par Urbicande75

@AGeorges

Même si il est trop tard pour contester (quasi nécessairement le cas ici, puisque les travaux ne commencent pas immédiatement et on se rend compte du changement de couleur plusieurs mois après), vu que la résolution validée ne contenait pas de décision sur la couleur, il s'agit d'une décision autonome du CS / Syndic.

Il ne s'agit donc pas de contester la résolution (puisque les copro ne contestent pas le principe du ravalement) mais une décision autonome du syndic qui va au-dela de son pouvoir et qui n'a pas fait l'objet d'une décision d'AG.

Cela passe lorsque les points manquants sont des points d'administration ou de mise en ?uvre relevant de la compétence du syndic (par ex installation de caméras si l'AG n'a pas précisé les conditions opératoires, le syndic en sera responsable s'il dépasse le cadre légal).

Un changement de couleur me semble difficilement être une décision d'administration dont le syndic peut se saisir- pour pallier l'absence de décision sur ce point.

@Coprocouleurs : si vous êtes plusieurs copro et que c'est en cours, essayez de rapidement faire constater le changement puis rapprochez vous d'un conseil pour voir ce qui peut être mis en oeuvre

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Quel recours avons-nous ?
Prendre en avocat et faire suspendre en référé les travaux jusqu'à ce que les copropriétaires aient valablement décidé de la couleur du ravalement.

Avez-vous un article de loi à ce sujet ?
L'article 17 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires.

Cela dit, il y a probablement une explication.

Par LaChaumerande

Bonjour

Assurez-vous que le syndic et le conseil syndical ont obtenu l'accord de l'architecte de la résidence.

Il conserve à vie un droit de regard (propriété intellectuelle sur son ?uvre). Droit légué éventuellement à ses héritiers.

Par Nihilscio

Assurez-vous que le syndic et le conseil syndical ont obtenu l'accord de l'architecte de la résidence.

Il conserve à vie un droit de regard (propriété intellectuelle sur son ?uvre). Droit légué éventuellement à ses héritiers.
Il y a tout de même de sévères conditions à réunir pour que l'architecte puisse revendiquer une propriété intellectuelle.
Il faut que l'immeuble présente un caractère artistique certain.
A lire : [url=https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/droits-architecte-uvre-architecturale-quot-23777.htm]https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/droits-architecte-uvre-architecturale-quot-23777.htm[/url]

Par AGeorges

Bonsoir Urbicande,

Petite remarque :
il s'agit d'une décision autonome du CS / Syndic.
Si, en pratique, il peut se produire que le CS soit intervenu, juridiquement, le Syndic est le seul responsable de sa gestion (loi xxxx). Il ne sera donc pas possible de reprocher quoi que ce soit au CS. (je ne suis même pas sûr qu'un AVIS officiel voté et écrit puisse y changer quoi que ce soit).

Visiblement, il s'est agi de repeindre les façades et aucun copropriétaire ne semble avoir manifesté, au moment opportun soit celui de la décision, le moindre souhait sur la couleur retenue. Le vieux dicton ne peut tout de même pas avoir influencé autant le Syndicat.
Faute d'un intérêt, le Syndic a décidé, peut-être sur des critères qui nous sont inconnus. Je ne suis pas certain que l'on puisse le lui reprocher.