



Dommmages suite au délai de rétablissement de l'étanchéité

Par Elix

Bonjour,

il y a un an, nous avons alerté le syndic pour une infiltration par la façade interne de mon immeuble et nous avons donné accès au syndic et à une entreprise de cordistes pour évaluer l'intervention. Dans l'AG de juin dernier la copropriété a décidé de changer de syndic. Récemment j'ai mis en vente mon appartement suite au départ de la locataire et je me suis rendu compte que les travaux n'avaient pas été effectués. J'ai donc informé le nouveau syndic qui est passé dans l'appartement avec une entreprise pour chiffrer les travaux. Le syndic nous a communiqué que le Conseil syndical n'est plus en pouvoir de donner feu vert aux travaux vu qu'ils ont déjà dépassé le budget annuel et il nous propose de mettre l'intervention aux votes lors de la prochaine AG en juin 2024 ou, si possible, de l'anticiper en mars 2024. Nous avons déjà perdu un acquéreur qui a retiré son offre d'achat, actuellement nous en avons un deuxième qui risque d'être retiré aussi suite au délai d'intervention pour rétablir l'étanchéité. Ceci nous obligera à payer un prêt-relais sur plusieurs mois (nous achetons pour nous au même temps) sans compter l'incertitude d'avoir à nouveau une offre du même montant dans le futur.

Quels sont nos droits vis-à-vis de la copropriété ? Sommes-nous obligés d'attendre leurs temps et de payer tous les dommages que cela nous provoque ?

Merci de vos réponses.

Par morobar

Bjr,

Le syndic nous a communiqué que le Conseil syndical n'est plus en pouvoir de donner feu vert aux travaux Vu que le CS n'a jamais eu le pouvoir de donner un quelconque feu vert, cela ne change pas grand chose>.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas le CS qui ordonne les travaux !

Changer de syndic n'a aucun impact. Les travaux de reprise d'étanchéité devaient être votés en AG sur devis.

Il était possible de les voter lors de cette AG de juin : aviez-vous vérifié que le devis était dans la convocation ?

Sinon vous pouviez mettre en demeure le nouveau syndic de convoquer une AG spécifiquement pour ces travaux, et éventuellement si urgence de commencer les travaux.

Vous êtes victime de votre propre inertie, hélas.

Y a-t-il des dégâts dans votre logement ? Que couvre votre assureur ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La situation est litigieuse. Le syndicat des copropriétaires doit réparer les désordres apparus sur la façade dans un délai raisonnable et vous indemniser à hauteur du préjudice que vous causent ces désordres. Plus longtemps il vous faudra attendre, plus longtemps la réparation de votre préjudice coûtera cher au syndicat.

Le montant du préjudice n'est pas évident à déterminer. Il y a matière à discussion. A défaut d'accord le litige peut être porté en justice si vous estimez que l'enjeu le justifie.

Selon le montant des travaux à exécuter, cela entre dans le budget de gestion courante et le syndic peut les commander ou cela sort de la gestion courante, ce sont des dépenses extraordinaires qui ne peuvent être décidées qu'en assemblée générale. Une assemblée supplémentaire, sans attendre l'assemblée annuelle, peut s'imposer.

Par Urbicande75

Bonjour,

C'est plutôt la nature des travaux que le montant qui dit si ça passe dans le budget général ou doit passer en AG (voir art 44 ; 45 du décret de 1967). Bien évidemment, le montant aide à déterminer s'il s'agit de maintenance et menue réparation mais pour un réparation de mur, il y a peu de chance (vous avez tout intérêt à ce que ce soit fait proprement en AG, vous aurez un PV pour les potentiels acheteurs plutôt qu'une promesse d'engagement sur le budget général quand ils auront le temps).

Pour accélérer les choses demandez la convocation d'une AGE.

"Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations." (art 17-1 AA loi 1965)

Demandez le coût au syndic. Peut-être vaut-il mieux payer un peu que reperdre beaucoup avec des retraits d'offres.