



Modification copropriété

amplitude

éclairage

extérieur

Par isernon

bonjour,

dans un souci d'économies le conseil syndical a décidé (seul) de suspendre l'éclairage extérieur de notre copropriété une partie de la nuit (de minuit à heures du matin), sans information préalable des occupants de la copropriété.

cette modification m'amène à poser quelques questions sur ce sujet :

- 1) le conseil syndical n'a pas le pouvoir de prendre cette décision, seule l'A.G. peut voter ce genre de résolution et à quelle majorité, puisqu'il s'agit d'une modification d'un équipement existant de parties communes. Ai-je raison ?
- 2) il doit exister une réglementation que je n'aie pas trouvée sur ce sujet qui doit préciser l'éclairage minimum en particulier pour les cheminements des piétons. Pouvez-vous me renseigner sur ce sujet. ? il existait un arrêté du 1^{er} août, sur ce sujet, mais qui est abrogé.
- 3) en cas d'accident de piétons suite à cette modification, la responsabilité du syndicat des copropriétaires peut-elle être mise en cause ?
- 4) l'assurance de la copropriété prendra-t-elle en charge ce sinistre ou faut-il modifier le contrat ?

je pense qu'il eut été plus simple de réduire le nombre de candélabres en service en gardant les plus "stratégiques".

merci de vos réponses

Par ESP

Bonjour,

"IL semble qu'un article relatif à l'éclairage de l'accessibilité a été abrogé...
En effet difficile de trouver quelque chose de concret.

Règles d'éclairage minimal.- Le législateur a prévu diverses règles visant à assurer l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs. Ainsi, les valeurs d'éclairage minimales obligatoires doivent être de :

- 20 lux pour les cheminements extérieurs, les places et cheminement piétons des parkings extérieurs ;
- 50 lux dans les places et circulations piétonnes des parcs de stationnement couverts ;
- 100 lux pour les coursives et les circulations intérieures horizontales ;
- 150 lux pour les escaliers et les équipements mobiles."

[url=https://www.baticopro.com/guides/eclairage-queelles-obligations-dans-les-coproprietes.html#:~:text=cheminements%20ext%C3%A9rieurs%20pi%C3%A9tons%20et%20places,et%20%C3%A9quipements%20mobiles%20%3A%20150%20lux.]https://www.baticopro.com/guides/eclairage-queelles-obligations-dans-les-coproprietes.html#. [url]

[url=https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/focus-archives/5699-copropriete-eclairage-que-la-lumiere-soit-a-petit-prix]https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/focus-archives/5699-copropriete-eclairage-que-la-lumiere-soit-a-petit-prix [url]

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'objectif louable de baisser les charges ne sera sans doute pas contesté.

Il faudrait aussi étudier des solutions moins "radicales" comme utiliser des ampoules basse consommation, des détecteurs de présence, etc.

Proposez une résolution pour la prochaine AG.

Par AGeorges

Bonsoir,

Comme son nom l'indique, le CONSEIL syndical ne peut que conseiller. Il n'est donc pas autorisé à prendre la moindre décision SAUF dans le cadre d'une autorisation qui lui a été accordée par l'AG, pour un objet, un montant ou une durée bien précis.

La seule démarche normalement admise est que :

- Le CS étudie les conditions d'éclairage de la copropriété,
- Le CS analyse la facture de cet éclairage pour voir si elle est significative (par rapport au reste),
- Dans le seul cas où elle l'est (significative), et comme précisé par Yapasdequoi, le CS étudie différents modèles d'économie dont un temps sans éclairage peut faire partie.
- Une résolution est ajoutée à l'AG qui suit pour présenter l'étude, ses résultats, ses recommandations et faire prendre une décision à l'AG.

Dans votre cas, il est de plus probable qu'il y a eu une intervention d'électricien, le minimum étant de mettre en place un "timer" pour arrêt et redémarrage automatique de l'éclairage. Ces travaux n'ont pas été autorisés et ne sont pas de l'entretien. Tout est donc illégal.

Par yapasdequoi

Le CS n'a certainement pas commandés des travaux, puisqu'il n'en a pas le droit.

Sa "décision" sans l'aval de l'AG a plus probablement été mise en oeuvre par le syndic, lequel peut dans le cadre de sa gestion commander ce type de "petits" travaux.

Et c'est encore plus simple si un "minuteur" était déjà installé, il suffit juste de modifier les horaires.

Plutôt que de jeter la pierre au CS, (ce qui ne donnera probablement aucun résultat) il serait plus constructif de faire des propositions d'économies en vue de la prochaine AG.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Vous faites la confusion (très commune) entre travaux d'entretien et "petits travaux". Le problème ne tient pas à leur coût mais à leur nature. Une amélioration de 50? doit être acceptée par l'AG, et un entretien annuel de 1000? doit être intégré au budget ordinaire et exécuté sous le contrôle du Syndic aidé du CS.

La loi différencie clairement l'entretien du reste.

Beaucoup trop de Conseillers Syndicaux oublient la première partie de leur titre. Les Syndics sont loin d'être les seuls responsables des abus d'autorité. Nous en avons eu de nombreuses preuves sur ce forum. Et les Syndics peuvent aussi s'arranger avec le CS pour voir leur contrat "renouvelé" ...

Par yapasdequoi

@AGeorges !

S'il y a bien eu un abus ici... ce qui reste à démontrer... Quelle démarche conseillez vous donc pour faire "rendre gorge" à ce CS abusif et à ce syndic profiteur ?

Par yapasdequoi

A toutes fins utiles, un extrait de l'article 21

"L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un

montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire."