



Autorisation copropriétaires donnée sans l'accord des

Par ramuch

Bonsoir, à la demande d'un copropriétaire auprès du Syndic et du conseil syndical une autorisation lui a été accordée (verbalement) pour une installation sur une façade extérieur de la copropriété de mettre un bardage en zing(modification de la façade) au dessus d'une porte(2,40L)pour retenir les fientes de pigeons qui tombent du haut des pignons.Ce bardage a été fait sur mesure;percé et fixé sur la façade. J'ai eu un entretien avec Syndic et le conseil syndical leur demandant pourquoi ont-ils donné cette autorisation sans l'avis des copropriétaires. La réponse a été négative. Quel recours peut-on avoir pour faire enlever cette installation. Je vous remercie pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour
Autorisation sans aucune valeur sans un vote en AG.
Vous pouvez demander au syndic de mettre une résolution au prochain ordre du jour afin de soit regulariser a posteriori soit de tout faire démonter.

Par ramuch

bonsoir, je vous remercie pour votre réponse. je vais faire un courrier au SYNDIC pour l'inscription du jour d'un projet de résolution suite à ces travaux sur parties communes sans autorisation,soit ratification,soit mise en demeure de retirer le bardage.

Par AGeorges

Bonjour Ramuch,

Il n'y a effectivement que l'AG qui puisse demander le retrait du bardage.

Mais si je puis me permettre, demandez uniquement à ce qu'il soit retiré puisque non autorisé.

Si vous demandez qu'il soit laissé, et donc d'en justifier l'autorisation a posteriori, c'est vous qui devrez documenter ces travaux, justifier la facture, etc. soit tout ce qui est lié à une résolution qui propose des travaux.
Laissez-donc cela à ceux qui ont fait poser le bardage.

Votre résolution devra être bien complète, et notamment faire référence à l'obligation d'un accord de l'AG pour tout ce qui n'est pas "petits travaux de maintenance", et parvenir au Syndic au plus tard 1 mois 1/2 avant la date de l'AG.
Un envoi par LRAR est nécessaire.

Et si vous êtes en forme le jour de l'AG, vous pourrez vous lever quand votre résolution sera soumise aux votes et rappeler à la noble assemblée que ce sont eux les décisionnaires pour tout ce qui n'est pas petite maintenance. Dans ces domaines, ni le Syndic ni le Conseil Syndical n'ont autorité pour décider.
Leur pouvoir se limite à étudier des dossiers et à proposer des résolutions.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez rappeler à la noble assemblée que les travaux ont été entrepris sans autorisation et lui demander en conséquence d'exiger la suppression du bardage et la remise en l'état initial. Mais la noble assemblée, qui est seule

décisionnaire, pourrait très bien rejeter votre proposition ce qui vaudrait en conséquence autorisation a posteriori.

Si le conseil syndical et le syndic se sont autorisés à donner une autorisation hors de leur champ de compétence, c'est peut-être qu'ils ont estimé que l'accord de l'assemblée ne ferait pas de doute. En cette hypothèse la solution proposée par Yapasdequoi serait la plus pertinente en vous évitant de vous mettre la majorité des copropriétaires à dos.

En aucun cas vous n'avez à documenter ni justifier quoi que ce soit : vous faites constater à l'assemblée qu'un bardage a été posé sans autorisation et vous la placez devant l'alternative soit d'admettre le fait soit d'exiger le retour à l'état antérieur. Point n'est besoin de produire une facture.

Par AGeorges

Bonjour Ramuch,

Les précédents intervenants ont juste oublié une petite chose. Les travaux n'ont pas été gratuits. Les pratiques des Syndics pour ce type de travaux 'pirates' sont simples. On glisse le coût dans le budget d'entretien. Cela n'est pas légal. Autorisation d'AG pour travaux d'amélioration implique article 25 et travaux dans l'annexe 4. C'est pour cette raison que j'ai parlé de facture. Normalement, quand on parle de travaux, on dit combien ça coûte, c'est la base. Selon le coût, vous pouvez réclamer un AVIS écrit du CS, voire une mise en concurrence. En général, un Syndic qui décide hors autorité AG, mais avec le CS s'arrange pour mettre une résolution d'acceptation dans l'AG d'après, en racontant des salades sur l'urgence (la dégradation importante liée au guano des pigeons).

Dire combien ça coûte dans une proposition émanant de vous qui propose d'enlever des modifications illégales ou de les accepter sans parler de leur coût, lequel n'a PAS été décidé par l'AG, c'est indispensable. Le CS étant hors-jeu à ce niveau, si l'AG est informée que le Syndic a décidé de 4.500? de travaux qu'il faudra payer, alors votre résolution a de bonnes chances d'être acceptée. Sans autorisation, ce sera au Syndic de payer.

Si les travaux sont validés sans acceptation d'un coût associé, que peut-il se passer après ? Un refus de charges associées par 25% des copropriétaires ? Un rejet des comptes s'il y a trop de dépenses du même type ?

DONC, je maintiens, et même si vous ne demandez QUE de remettre en état, n'oubliez pas de mentionner que cela fera économiser la dépense associée de x? à chaque copro.

Tout cela dans le cadre de votre demande. Vous pourriez aussi penser que Syndic et CS ont eu raison de faire faire des travaux qui n'ont pas coûté bien cher, évité une dégradation future et ... laisser passer la chose.

Par Nihilscio

Les précédents intervenants ont juste oublié une petite chose. Les travaux n'ont pas été gratuits. Les pratiques des Syndics pour ce type de travaux 'pirates' sont simples. On glisse le coût dans le budget d'entretien. Il ne s'agirait donc pas de travaux privatifs mais d'une dépense commune décidée par le syndic. En ce cas il faut laisser le copropriétaire tranquille et s'intéresser à la gestion du syndic.

Cette bande de zinc est-elle nécessaire à la conservation de l'immeuble ?

Si oui, il n'y a rien à dire.

Si non, ils ne sont pas justifiés et il faut demander au syndic de prendre le coût de la pose de la bande de zinc à sa charge et de faire retirer la dite bande à ses frais.

Par AGeorges

Bonjour,
et il faut demander au syndic

Cela veut-il dire que vous vous proposez pour ce faire ?

Sinon QUI ?

Vous avez exclu le copropriétaire,
Le Conseil Syndical, hors autorisation, a permis les travaux, il ne va pas demander de les défaire,
L'AG ne peut rien faire s'il n'y a pas de résolution, qui va la faire ajouter, si on laisse le copropriétaire tranquille, et en

plus, il faut attendre la prochaine AG.
Un tribunal ?

Donc, si vous voulez, ce type de recommandation ou d'avis n'est d'aucune utilité.

Par Nihilscio

Les pratiques des Syndics pour ce type de travaux 'pirates' sont simples. On glisse le coût dans le budget d'entretien. Nous sommes en plein roman, mais admettons.

Cela veut dire que c'est le syndic qui a pris la responsabilité de la pose de la bande de zinc demandée par un copropriétaire et que le coût en est supporté par le syndicat. Dans ce cas, c'est au syndic d'en rendre compte, ne serait-ce que lors de l'approbation des comptes, ce n'est à au copropriétaire demandeur.

Par AGeorges

Nous sommes en plein roman, mais admettons.

Mon "roman" est régulier depuis environ 5 ans, ces pratiques sont une réalité chez moi à raison de 3 ou 4 actions par an.

Du coup, le budget du petit entretien a augmenté de plus de 130% (pas 30%, n'est-ce pas) par rapport au quinquennat précédent. Parce que, n'est-ce pas, chaque budget qui augmente est reconduit, encore un peu augmenté d'année en année (sans trop s'occuper de la réalité des dépenses).

Et bien sûr, quand des travaux décidés par X (le CS, le Président, un copro influent, etc.) sont réalisés hors des cas d'urgence prévus par la loi, c'est forcément le Syndic qui a donné son accord et payé la facture, et ce ne peut être QUE lui qui est responsable, c'est clair et c'est la loi. Le Syndic NE PEUT PAS déléguer sa responsabilité de gestionnaire.

Mais ce n'est pas la réponse à la question qui est :

Affirmation de Nihilscio :

"Il faut demander au Syndic"

Question de AGeorges :

====> QUI va faire cela et comment ?

Ne pas approuver les comptes, même en supposant que l'AG les rejette, ne résout pas le problème.

Faire rejeter les comptes qui ont été votés via un article 42 (quand c'est possible) ne résout rien non plus. Il suffit que le Syndic représente les mêmes. Qui va céder le premier ?

Dans les deux cas, les travaux illégaux ont été réalisés, le Syndic les a fait payer par le Syndicat. Et refuser les comptes n'a aucune chance d'imposer au Syndic de payer les travaux illégaux de sa poche.

Donc, si vous, Nihilscio avez la solution, merci de la donner, ça servira au poseur de question (et à moi aussi par la même occasion)

Sinon, il faudra comprendre que le "roman" n'est pas du côté où vous le mettez. C'est faire céder un Syndic qui est un roman. Il ne reste plus qu'à s'en débarrasser et comme le suivant ne voudra rien faire contre un collègue, on sera bien avancés.

Par Nihilscio

Donc, si vous, Nihilscio avez la solution, merci de la donner, ça servira au poseur de question (et à moi aussi par la même occasion)

La solution a été donnée hier à 18 h 25 et ce n'était pas par moi. Nous sommes donc au moins deux à avoir la solution. Il n'y a rien d'autre à dire.

C'était la réponse à la question posée : un copropriétaire a fait des travaux privatifs sur les parties communes sans autorisation de l'AG mais avec l'autorisation du syndic accordée après avis favorable donné par le CS, je ne suis pas d'accord, comment puis-je réagir ?

Le cas de travaux ordonnés par le syndic et payés par le syndicat mais contestés par un copropriétaire est une autre

affaire.

Ce copropriétaire peut proposer à l'assemblée de refuser d'approuver la facture des travaux et d'exiger du syndic qu'il remette les lieux dans leur état initial.

Si l'assemblée vote en ce sens, le syndicat entrera en litige avec le syndic, ce qui pourra entraîner la désignation d'un mandataire ad hoc.

Si l'assemblée approuve ces travaux en rejetant la proposition du copropriétaire contestataire, ce dernier peut contester l'approbation des comptes et attaquer le syndic sur le fondement de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965.

Par AGeorges

Justement :

Vous pouvez demander au syndic de mettre une résolution au prochain ordre du jour afin de soit régulariser a posteriori soit de tout faire démonter.

Donc l'AG déciderait de tout faire démonter, et le Syndic facturerait le Syndicat pour ce démontage.

C'est tout perdu. Le Syndicat a payé montage et démontage pour des travaux faits hors son contrôle.

La question à se poser est :

L'AG a-t-elle le droit de condamner le Syndic à payer lui-même le démontage ?

Pour moi, la réponse est non.

Votre réponse et celle de Yapasdequoi sont donc, pour utiliser votre propre terme, le prototype de la fausse réponse.

Par Nihilscio

Donc l'AG déciderait de tout faire démonter, et le Syndic facturerait le Syndicat pour ce démontage.

Non. Mais pensez ce que vous voulez. J'abandonne.

Par yapasdequoi

Qui a dit que le syndic a payé ce bardage ?

Par ramuch

Bonjour, je tiens à tous vous remercier; et aussi à m'excuser d'avoir oublié de dire
que tout à été réglé par le copropriétaire. Bonne journée.

Par yapasdequoi

Merci pour cette précision.

On en revient donc à la réponse initiale qui consiste à mettre le sujet à l'ordre du jour de la prochaine AG. Soit exiger la remise en état d'origine de la façade ou l'autorisation de conserver ce bardage.

Si autorisé, il faudra aussi préciser la responsabilité future de l'entretien de ce bardage.