



## Désaccord avec le syndic de copropriété

-----  
Par canou

Bonjour,

Un syndic de copropriété peut-il refuser de faire une expertise structure suite à un désordre ( remplissage ) d'un mur ayant pour fonction d'isolation.

Le syndic actuel nous précise que le problème est connu et que des travaux de même désordre ont déjà été effectué antérieurement, mais celui-ci ne justifiant aucuns de ces dires.

Doit-on le croire sur parole ou faire une mise en demeure.

Merci d'avance.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Sauf urgence, le syndic doit refuser d'engager une telle dépense sans le vote d'une résolution de l'AG. Il doit appliquer la résolution si elle a été votée.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez mettre une résolution à la prochaine AG pour faire voter ces travaux.

Si votre construction a moins de 10 ans, il y a peut être un recours en garantie décennale.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

S'il y a litige, ce n'est pas entre vous et le syndic mais entre vous et le syndicat des copropriétaires. Si une expertise est nécessaire, ce n'est pas le syndic qui la paiera mais l'ensemble des copropriétaires.

Vous pouvez emprunter la voie amiable en demandant l'inscription de la question de l'expertise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Vous pouvez emprunter la voie contentieuse en assignant le syndicat des copropriétaires.

-----  
Par canou

Déjà, merci pour votre réponse. je vous explique au mieux mon questionnement.

Suite au décès de notre mère, nous avons mis en vente l'appartement. Lors de la dernière visite des futurs acheteurs, vide de tous meubles, des cloques sur le placo étaient présentes. Une fois le placo tombé on a vu un soucis. Vu avec le notaire et un avocat gratuit, une étude technique nous à été conseillée. Le syndic refusant nous l'avons fait à notre charge. Au résultat de celui-ci, il ne garantissait pas que la structure ne soit pas touchée et conseil une expertise structure. Après demande via un membre du conseil syndical, le syndic nous informe qu'une étude va être faite.

Résultat, c'est une étude technique qui contre dit notre expert et non pas une analyse structure. Pourquoi faire cela et de ce fait nous faire tout payer. Etude et travaux, alors qu'il était près à faire les travaux avant notre étude ?

-----  
Par yapasdequoi

Votre situation est trop peu explicitée pour qu'on vous réponde sans erreur.

Toutefois il semble que l'origine de vos désordres est d'ordre privatif, sinon c'est à vous de démontrer que c'est à

résoudre au niveau des parties communes.

Comme déjà dit votre recours est envers le syndicAT (pas le syndic) qui peut accepter de voter une expertise, ou même des travaux, et uniquement si vous le demandez à l'AG (= résolution à l'ordre du jour, envoyée au syndic au moins 2 mois avant la date de l'AG)

Et sinon votre recours est au tribunal.  
Consultez un avocat.

-----  
Par canou

Merci à vous tous, c'est en effet pour le syndic une partie privative qui nous dit qu'il faut juste faire un remplissage et enduire. Comment prouver ses dires sans une analyse structure, doit-on prendre le risque d'un vice caché. Pour l' AG il est trop tard, elle était prévu fin juin mais avancée au 16 juin.

-----  
Par yapasdequoi

Des cloques sur du placo c'est 99,99% un dégât des eaux !  
récent ou ancien, vous devriez le savoir via une recherche de fuite à organiser par votre assureur.  
Et ensuite aviser.  
Pourquoi diable penser à une étude de structure ? Adressez vous à des gens compétents...  
Avez-vous déclaré un sinistre à votre assureur ?

-----  
Par canou

oui, on a fait des déclarations à notre assurance, la première fois la réponse disait qu'elle n'était pas concernée. On vient de les relancer, si eux ne sont pas concerné, ne doivent ils pas se retourner vers l'assurance de la résidence.  
Je ne dit pas que la structure est en jeu, notre expert pense qu'il y eu peut être une infiltration d'eau et il faudrait chercher la cause, via une étude plus poussée. Par contre l'analyse faite via le conseil syndical, ne fait que contredire la première.  
Je précise que l'appartement est un rez-de-chaussée sur élevé, dans une résidence construite dans les années 1970 et les désordres se situent dans une chambre.

-----  
Par yapasdequoi

Glups ! Ne se sent pas concernée pour un dégât des eaux ? Vous êtes bien assuré en MRH ?  
Qui a missionné votre expert ? c'est un expert en quoi ?  
Il faut faire une recherche de fuite par un plombier (pas par un membre du conseil syndical qui est a priori autant spécialiste des fuites que moi de la physique quantique ...)  
Normalement une assurance prend en charge la recherche de fuite.

Et selon que l'humidité persiste ou pas, et que l'origine des infiltrations est déterminée ou pas, la suite à donner sera évidemment différente.

-----  
Par canou

Désolée mon message est long.  
He oui oups. Nous avons bien assurance habitation, mais elle ne couvre pas les dégâts d'infiltration venant de l'extérieur, si c'est vraiment cela notre soucis, donc nous pensions qu'il se retournerait vers l'assurance du syndic, d'où notre relance.  
Il est vrai que toutes nos démarches ont été faites dans l'urgence. Chez le notaire, le jour de la signature, pour les acheteurs et nous même, il nous conseil de faire une étude. Notre seul contact étant le syndic, nous lui demandant cette étude.  
Peu de jours après, il nous prévient qu'une entreprise vient réparer les désordres sans faire une étude, puisque que selon lui, le soucis est connu. Nous refusons sur les conseils notaire et avocats gratuit, et nous lui demandons les preuves de ces dires.  
Aucun retour positif de sa part donc nous avons à nos frais une analyse technique. A la conclusion de son rapport, une recherche de désordre doit être faite pour en connaître les causes. Après de nombreux et divers échanges, le président du conseil syndical arrive à décider le syndic. Malheureusement pour nous, c'est une analyse technique qui dénigre notre expert et son rapport va affirmer les dires du syndic et de ce fait nous demande de tout payer, analyse (1 800?) et travaux.

Depuis c'est la galère pour nous. D'où notre relance à l'assurance et allons essayer une conciliation

-----  
Par yapasdequoi

C'est conforme à ce que j'ai écrit précédemment. Vous espérez à tort que le syndic va résoudre un problème privatif. C'est à vous de démontrer qu'il n'est pas privatif. Et c'est à vous de missionner l'expert ou le plombier ou autre, pour faire cette recherche d'origine des désordres.

Penser que le syndic va résoudre vos problèmes à votre place est illusoire. Mais de sa part, dire "c'est connu" est totalement insuffisant.

Dans l'ordre :

1- déterminer l'origine

2- traiter cette origine (fuite ou infiltration) ou mettre en demeure celui qui peut le faire : voisin si privatif et syndic si parties communes

3- vérifier que le support est sec

4- reboucher et repeindre

Vous avez sauté des étapes et confondu vitesse et précipitation.

Pour ce qui est de la prise en charge par l'assurance, les infiltrations sont en général exclues.

Si c'est bien votre cas, il convient de faire voter en AG une reprise de l'étanchéité.

Votre vente sera bloquée jusqu'à clarifier la situation.

-----  
Par canou

Merci Yapasdequoi pour vos explications.