



Fuite tuyau evacuation parties communes urgent ?

Par Coproprio4567

Bonjour,

je souhaiterais savoir si le changement d'un tuyau d'évacuation qui fuit, situé au niveau des parties communes, fait parti des travaux urgent ou doit être voter en AG.

En effet, une résolution a été proposée à la précédente AG pour le changement de ce tuyau et la résolution a été adoptée par l'Assemblée, mais le paiement pour ces travaux a été étalé en 4 fois ! ce qui veut dire donc que les travaux ne pourront être effectués qu'au bout d'un an, une fois le dernier appel de fond effectué (cad début Juillet) et alors que la prochaine AG se déroule généralement en Aout. De plus, ce Novembre, le mandat du syndic est terminé, le syndic doit avant de convoquer une AG, faire effectuer les travaux votés lors de la dernière AG.

Est-ce normal d'avoir étalé en 4 fois le paiement pour le changement d'un tuyau en fuite ? Notre syndic est-t-il en tort ? D'avance merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est le syndicAT qui est en tort de n'avoir pas vu l'urgence.... et d'avoir voté ainsi .

Mais le montant est sans doute assez élevé et poserait problème à certains, donc l'étalement c'est mieux que des impayés.

Toutefois : Le syndic doit faire exécuter d'urgence une réparation provisoire minimale pour supprimer la fuite (voir avec un plombier) ce qui ne nécessite aucune vote d'AG.

Ensuite, le remplacement total de la canalisation sera fait lorsque les fonds auront été collectés, que ce soit via ce syndic ou son successeur.

Par Coproprio4567

Bonjour,

Merci pour votre réponse

Mais qu'est ce que le syndicat aurait pu faire ? Si un membre du syndicat a signalé le problème et voté pour la résolution, il a respecté ses obligations de veiller à l'entretien des parties communes de la copropriété... Et le syndicat, enfin ceux qui ont voté "pour" (et donc ont respecté leur devoir d'entretenir la copropriété), n'allaient tout de même pas voter contre cette résolution vu que le syndic n'a pas fait effectué une réparation provisoire en attendant. Sinon aucun travaux n'auraient eu lieu. De plus le syndic est en faute de ne pas avoir fait effectuer la réparation urgence puisque selon la loi de 1965 il doit gérer, veiller à la conservation et l'entretien de la copropriété !! Comme je l'ai dis, pas d'autre choix que de voter la résolution

Et le remplacement d'une colonne ne coûte pas non plus si cher que ça dans une copropriété qui compte 6 lots...Ils auraient très bien pu diviser en 2, voir grand max 3 fois.

d'avance merci.

Par yapasdequoi

C'était au moment du vote du financement qu'il fallait souligner l'urgence et voter des appels de fonds plus rapprochés. Votre Conseil Syndical semble bien "mou"... et le président de l'AG a juste suivi la convocation sans réfléchir aux conséquences.

Toutefois, il n'est pas trop tard : si la fuite persiste, celui ou ceux qui la subissent peuvent mettre en demeure (courrier RAR) le syndic de faire cesser l'écoulement d'urgence.

Si besoin consulter un avocat.

Par Coproprio4567

D'accord, merci pour votre réponse, et merci pour votre aide.

Par AGeorges

Bonjour Coproprio,

Tout dépend de l'intensité de la fuite et de sa nature.

Si sa source est invisible, il y a lieu de faire une recherche de fuite, et c'est l'assurance de la copropriété qui paye.

Si elle est faible, on met un seau que l'on vide de temps en temps.

Si elle est importante, alors, on peut parler d'urgence, et le traitement d'une urgence n'est pas d'attendre la prochaine AG (sauf si elle est toute proche par hasard).

Côté finances, le Syndic est censé disposer d'une avance de trésorerie pour ce type de cas. Il peut immédiatement faire un appel de fonds du 1/3 du devis et il peut même taper dans le fonds travaux provisoirement. Il est encore possible de négocier un étalement avec 'le plombier'.

Tout cela donne tout de même un éventail de possibilités largement suffisant pour traiter sans délai une fuite à un tuyau ! D'autant que la méthode du sparadrap peut être une bonne solution provisoire.

Et pour savoir si la propriété commence à être un peu pourrie et ses tuyaux en voie de désagrégation, prévoir un DTG peut être utile.