



## Litige Syndic b b vole

-----  
Par Gorguy

Bonjour,, je souhaiterai bénéficier d'un conseil juridique en ligne concernant les faits suivants :

Contexte :

\* L'un de nous, copropriétaire, doit réaliser dans son appartement des travaux de remplacement d'une poutre porteuse à son plafond.

\* Cette opération ne peut pas être exécutée sans une expertise préalable de l'état général de la structure de l'immeuble.

\* Pour permettre l'intervention du BET, il faut dégager les faux plafonds et coffrages des parties communes et privatives.

\* Dans ce cadre, notre syndic bénévole nous propose les services d'une entreprise qualifiée. Un devis nous a été soumis qui détaille pour chaque appartement le montant de l'opération.

Problématique :

\* En ce qui concerne la partie privative de mon lot, j'estime que l'estimation proposée sur le devis est trop élevée.

\* D'ailleurs, j'ai l'opportunité de réaliser ces travaux d' cro tage par moi même à moindre frais. Or,

\* Le syndic bénévole prétend m'obliger à engager l'entreprise qu'il nous propose. De plus,

- Il affirme que, si je faisais ces travaux moi même, je serais tout de même redevable financ rement à la copropriété de montant de ma quotepart, et ce,

- non pas au regard du coût réel figurant sur le devis proposé par la copropriété concernant mon lot, mais au prorata des tantièmes qui lui sont attribués.

Question :

Quelles contradictions puis-je légalement formuler pour contrer les injonctions du syndic ?

Vous remerciant par avance de toute information pouvant m'orienter,

Bien cordialement

-----  
Par coprolectos

Bonjour

Tous travaux doivent avoir été votés en AG si votre copro est supérieure à deux en terme de nombre de copropriétaires.

Quant aux travaux eux-même, il correspondent à une intervention sur le "clos et le couvert", donc votés sous l'article 24 de la loi de 1965 en AG. Ce ne sont pas de simple travaux.

Votre syndic a raison en vous disant que votre part sera au prorata du nombre de vos tantièmes généraux. Je ne vous conseille pas d'intervenir vous même dans la réalisation desdits travaux car vous ne pouvez apporter aucune assurance de la bonne réalisation comme un professionnel. De plus pourquoi intervenir sur des parties communes quand bien même elles traversent votre appart ? Vous n'en avez pas le droit et vous pourriez être tenu responsable en cas d'accident.

Vous avez élu un syndic pour gérer les intérêts de la copro et vous devez lui laisser faire son job.

Bien à vous

-----  
Par Gorguy

Merci beaucoup, pour cet éclairage.

Je n'avais effectivement pas perçu le caractère "traversant" des parties communes dans mon appartement.

Toutefois, ni voyez aucune velléité de polémique de ma part, je ne visualise pas encore très bien :

a) Pourquoi il me serait interdit de faire procéder à la dépose exigée dans mon lot d'embellissements - donc sans impact

sur la structure de l'immeuble - par une entreprise qualifiée mieux disant ? et,  
b) Pourquoi, les copropriétaires devraient payer au prorata de tantièmes le montant de travaux qui, sur devis, font l'objet d'un chiffrage individualisé ? En effet, j'avais lu quelque-part que certaines charges pouvaient faire l'objet d'une répartition différente .

Notez bien que cette option ne m'est absolument pas favorable mais pourrait grandement faciliter la vie de certains d'entre-nous, d'où mon insistance...

Vous remerciant à nouveau pour l'attention que vous nous accordée, Bien cordialement,

-----  
Par coproleclos

Bonjour

Je lis selon vos précisions, que le/les devis sont individualisés en coûts par appart. Dans ce cas effectivement l'AG peut décider que ces coûts seront supportés par les copros de manière individuelle, et non plus au prorata de leurs tantièmes.

Quant aux embellissements, papiers-peints, peintures, etc., ils devront être remis dans l'état après travaux.

Il faudra veiller à ce que l'AG de précise la répartition des coûts par chacun afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté. Mais ce devra être la même pratique pour tout le monde afin d'éviter ce que l'on appelle une 'rupture d'égalité' : comme ci pour l'un, comme ça pour l'autre, ne sera pas autorisé.

Je doute que l'entreprise qui sera retenue accepte que certains copros fassent une partie des travaux eux-mêmes !

Si l'AG décide d'une répartition différente de ce que vous souhaitez, il faudra vous y plier. Si vous n'êtes pas d'accord vous pourrez vous tourner vers la justice pour faire valider votre option.

Bien à vous

-----  
Par Gorguy

Vraiment grand merci pour ces nouvelles informations!

J'avais toutefois précisé dans mon premier message le caractère individualisé pour chaque copropriétaire de l'estimation du montant de ces travaux de décoffrage évoqués.

Ce que je ne vous avais pas dit, c'est je suis le syndic bénévole de cette copropriété, et que j'ai proposé ce projet de répartition des charges à "égalité" dans ce cas précis : soutenu en cela par la majorité d'entre-nous.

Le professionnalisme et l'intérêt que vous avez démontrés dans la formulation de vos réponses m'encouragent à formaliser ma candidature pour devenir membre de votre forum.

Vous souhaitant le meilleur,