



Travaux sans vote sans assurance sans expert

Par Vanessa63

Bonjour,

tout d'abord merci yapasdequoi pour votre travail.

Copropriete de 4 propriétaires avec un syndic privé

Des dégâts ont eu lieu à cause de pluie sur le toit, un sinistre est déclaré auprès de chacun de nos assurances car le syndic n'était pas crée, 4 EXPERTS se déplacent.

3 devis sont fait: etanchéité, plomberie et plaquiste, lors de l'AG en juin dernier tout le monde vote en faveur des devis sur 3 échéances juillet, octobre et février.

Ca ok !

Par contre, le mois dernier, un propriétaire a eu des traces d'eau sur son placo suite aux fortes pluies (dans le vaucluse hein pas le nord pas de calais) et d'elle meme elle a décrété faire établir un devis par un artisan avec l'accord du syndic en pretextant le caractère urgent de la chose or qu'il pleut comme cela tous les 10 ans. Aucun sinistre n'est déclaré au près d'assurance, de facto aucun expert n'est venu.

On reçoit un bel email du syndic pretextant le caractère urgent de la chose or que se sont juste des traces d'eau suite à des averses tous les 10 ans, bref SANS déclaration de SINISTRE et sans passage d'EXPERT, la propritéaire fait faire un devis avec l'accord du syndic, suis je en droit de refuser cela ? un grand merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour préciser : ce n'est pas un travail, c'est bénévole.

et il y a de nombreux autres intervenants très dévoués et compétents.

Décidément vous avez de nombreux sujets concernant vos difficultés dans cette copropriété.

Qu'entendez vous par "le syndic n'était pas cree" ?

Vous semblez minimiser les dégâts. Mais que diriez vous si c'était chez vous ? Des traces de pluie sur du placo (intérieur n'est-ce pas ?) sont inadmissibles. Et celui qui les subit peut exiger réparation. Avec ou sans assurance !

A savoir : aucune assurance ne couvre l'origine des dégâts. La réparation de la toiture est bien à la charge des copropriétaires. ici comme il y a eu des réparations récentes, je préconise une recherche de fuite et de la responsabilité des entreprises ayant fait ces réparations récentes.

Vous pouvez refuser un email du syndic....

Vous pouvez toutefois lui répondre qu'il s'agit probablement d'une malfaçon dans les réparations précédentes de la toiture et qu'il devrait se retourner vers les entreprises (et leurs assureurs) ayant effectué ces réparations.

NB : le syndic peut appeler sans AG jusqu'à 1/3 du devis puisqu'il y a bien urgence (contrairement à ce que vous pensez).

Article 37

Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 20

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis

estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Par Vanessa63

Merci de votre réponse.

Je comprends bien votre réponse mais j'ai vu les tâches d'humidité et je peux vous dire que c'est "pipi de chat", vous m'avez demandé de pas trop m'étendre et je ne veux pas saouler avec cela et j'essaie d'être breve et concise mais vous ne savez pas tout et il y a des gens qui pour un pet de travers en font une montagne ce qui a été fait par le passé. Et puisque vous en parlez nous aussi on a eu des traces d'humidité sur nos placos et on a pas bougé une oreille, ça a séché et puis voilà, il y a les enquiquineurs pour un rien et les autres... Nous 3 autres propriétaires ce qu'on voit c'est que d'autres artisans vont venir et que nous allons ENCORE devoir payer et on en a marre !!! et c'est pas des travaux à 200 euros croyez moi.

Pour répondre à votre question, effectivement nous n'avons pas de syndic, il a été seulement en mai ou juin dernier sur Avignon.

Ce qui nous dérange c'est que du coup, on doit juste payer sans avoir aucune photo aucun document de personnes expertes !? sur la bonne foi d'un artisan qui va estimer que c'est ci ou cela, ça ne vous aura pas échappé comme dans tout corps de métier il y a des véreux et nous avons peur que le devis soit gonflé car il connaît très bien la proprio qui chouine.

Voili voilou

Par Vanessa63

Merci pour votre aide

je viens de penser donc le syndic a le droit d'exiger 1/3 du devis (la dernière fois c'était dans les 10.000 euros) donc le syndic fait un appel de fonds à nous 4 pour les 1/3 nous sommes dans l'obligation de payer si je vous suis. Et ensuite les 2/3 ? si 3 propriétaires refusent svp ?

Par yapasdequoi

Vous n'avez sans doute pas lu la réponse en entier....

Les réparations précédentes peuvent-elles être incriminées ? Y a-t-il eu une recherche de fuite ou d'infiltration ? Une malfaçon est à la charge de l'entreprise qui a fait ces réparations. Donc vous n'auriez rien à payer de plus.

D'autre part, la remise en état des revêtements intérieurs est à payer par chaque assureur à chaque victime.

Si ce n'est que du "pipi de chat" ??? Il faut quand même vérifier si des infiltrations subsistent et endommagent la STRUCTURE du bâtiment de manière insidieuse derrière le placo.

Le placo ne doit pas être mouillé quand il pleut ! Sauf si on oublie de fermer la fenêtre

Et avant de payer en effet, il faut examiner le devis, savoir de quoi il s'agit exactement : la toiture (commune) ou le placo intérieur (privatif) ? ce qui est couvert par l'assurance et éventuellement mettre en concurrence l'artisan.

Par Vanessa63

Merci de votre aide

Et donc sachant que nous vendons en décembre, as qui va incomber le cout des futurs travaux à venir ? nous ancien proprio ou nouveau proprio ? svp

En gros, c'est quoi qui fait foi svp ? la date de l'intempérie ? la date du devis artisan ? la date de la présentation de la facture par le syndic ?

Et si 3 proprio sur 4 refusent cela, est ce possible svp ? j'ai bien compris on ne peut pas refuser le tiers des travaux mais les 2/3 svp ?

Par yapasdequoi

Savez-vous déjà ce que couvre ce devis ?

C'est la date d'éligibilité qui détermine qui paye.

Mais il est possible de convenir différemment dans l'acte de vente.

Par yapasdequoi

A toutes fins utiles

Article 6-2

Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Mais vérifiez ce fameux devis ! Si c'est une reprise de malfaçons : la copropriété ne doit RIEN, Si c'est pour des travaux privatifs : idem.

Par Vanessa63

Un grand merci pour votre réponse qui nous aident énormément

pour répondre à votre question:

Savez-vous déjà ce que couvre ce devis ?

----à ce jour nous n'avons aucune connaissance ni documents ni photos des dégats ni des travaux à effectuer ni lesquels corps de métier d'artisans doivent venir, c'est un peu ce qui nous a choqué de nous demander de payer à venir mais sans aucun renseignement précis. En réécrivant au syndic nous avons eu + de précisions que je vous ai nommé mais aucun devis ce qui nous fait peur c'est qu'il peut avoir conflit d'intérêt sachant qu'un des artisans précédents est une personne de la famille de la proprio qui chouine...

Pouvons nous légalement exiger un 2ème voire un 3ème devis svp ???

---et sinon pour la 2ème question avez vous une idée svp ?

Et si 3 proprio sur 4 refusent cela, est ce possible svp ? j'ai bien compris on ne peut pas refuser le tiers des travaux mais les 2/3 svp ? en gros si la majorité des tantièmes l'emportent en refusant...

Par yapasdequoi

Il faut déjà exiger le PREMIER devis. Il faut savoir exactement ce qu'il couvre notamment : descriptif des travaux et montant détaillé.

Si le syndic prépare des appels de fonds, c'est que la somme est élevée et ne peut pas être du "pipi de chat".

Je répète (une dernière fois) qu'un mail n'est pas un appel de fonds.

Les travaux d'entretien sont votés à la majorité de l'article 24 :

A lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137[/url]

Et selon l'article 21 :

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête () un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Reportez vous au PV de votre dernière AG pour savoir ce montant qui impose la mise en concurrence.

Et (là aussi pour la dernière fois) vérifiez si le devis en question concerne des reprises de malfaçons ou des travaux privatifs.

Je ne pourrai rien ajouter de plus sans avoir ces précisions.

Par Vanessa63

un GRAND merci à vous, je ne manquerai pas de revenir vers vous dès que j'aurais d'autres éléments, bonne apres midi et merci encore

Par isernon

bonjour,

des traces d'humidité ont toujours une origine qu'il faut rechercher.

Le syndic de copropriété a pour mission de veiller à la bonne conservation de l'immeuble et à l'entretien des parties communes. A ce titre, il peut décider de lui-même de mettre en place la maintenance des équipements et d'ordonner certaines interventions urgentes de nature à maintenir l'intégrité de l'immeuble.

salutations

Par yapasdequoi

C'est exact et c'est également ce que j'ai souligné précédemment.

Pour savoir si les copropriétaires doivent payer une dépense, il faut savoir de quoi il s'agit exactement et si les recours auprès des assureurs ont bien été effectués.

Par Vanessa63

Vous avez raison tous les 2

Mais cette maison existe depuis 200ans et bizarrement ça chouine que maintenant pour des traces qui apparaissent tous les 10 ans et qui disparaissent dès que le placo sèche, et payer 10.000 euros pour des détails comme ceux ci ça fait bcp râler surtt pour le portefeuille

Par yapasdequoi

Relisez les réponses précédentes et répondez aux questions.

Par isernon

si vous vendez, il vous faudra informer vos potentiels acquéreurs, de tous les "vices" concernant votre copropriété, si vous ne voulez pas être accusé de dol..

le dernier alinéa de l'article 5 du décret 67-223, relatif à l'état daté, indique que le syndic doit mentionner, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.