



Garantie decennale et facture

Par **comtedenice**, le **03/06/2017** à **10:16**

Bonjour,

Sur travaux de maçonnerie divers dont étanchéité sur une terrasse effectués sur parties communes à usage exclusif d'un copropriétaire, sans autorisation du Conseil Syndical puis de l'AG (nous sommes 5 copros) le copropriétaire concerné fourni une attestation d'assurance décennale d'une entreprise inscrite comme "travaux divers de maçonnerie".

Je demande de joindre obligatoirement la facture des travaux effectués, considérant que si nous avons par exemple un problème étanchéité, l'entreprise pourra toujours dire qu'elle n'a pas réalisé ce type de travaux.

Puis-je m'appuyer sur un texte de loi ?

Merci pour votre attention

Georges **anonymisation**

Par **amajuris**, le **03/06/2017** à **10:23**

bonjour,

un conseil syndical n'a pas à donner son accord pour des travaux effectués par un copropriétaire sur les parties communes.

seule votre A.G. a ce pouvoir, il appartient donc au copropriétaire concerné de faire une demande pour les travaux sur les parties communes, mais si ce sont des travaux d'étanchéité sur les parties communes même à usage exclusif, ces travaux sont à la charge de la copropriété et non du seul copropriétaire concerné.

salutations.

Par **comtedenice**, le **03/06/2017 à 11:20**

Bonjour,

je me suis mal exprimé voulant être bref. dans les faits. L'appartement concerné et plus particulièrement la terrasse rattachée n'avait aucun problème, d'étanchéité de la terrasse ayant d'ailleurs été refaite il y a 3 ans par une société "qui a pignon sur rue" et nous avons une garantie décennale. Cet appartement s'est vendu dans des circonstances difficiles (vente judiciaire, à un marchand de biens, revente différée etc.) Les nouveaux propriétaires ont avoué n'avoir lu le règlement de copropriété qu'après avoir effectué des travaux pendant 6 mois se croyant "chez" eux sur toutes les parties privatives et communes. Entre autres ils ont modifiées toutes les structures extérieures (terrasse de rez de chaussée sur garage) en détruisant tout ce qui existait, etc. J'écris etc. car en 6 mois ont fait beaucoup de chose sur 350 m2. De multiples entreprises d'un salarié selon le greffe et de moins de 2 ans de vie, ont travaillé avec des ouvriers de nationalité diverses, parlant peu ou pas le français etc. Les propriétaires ne sont pas venu de 4 mois les travaux étant théoriquement conduit par un "architecte" d'après leur vocabulaire, mais qui n'est qu'un "décorateur" non inscrit comme architecte etc. A l'AG nous venons d'obtenir une pièce d'une compagnie d'assurance couvrant une société (une boîte à lettre dans un immeuble) immatriculée depuis 2015 comme entreprise de nettoyage (un seul employé la gérante) société modifiant ses statuts au niveau de l'objet en devenant "entreprises de maçonnerie tous travaux".

La garantie décennale couvre les travaux de la dite société effectués pendant une période de 6 mois, période qui correspond à celle pendant laquelle nous avons de nos balcons constaté les travaux. Mais cette garantie n'indique pas les détails travaux effectués. Ajoutons que l'entreprise qui avait effectuée les travaux étanchéisation il y a 3 ans que nous avons consulté en lui montrant le constat d'huissier (fait depuis nos balcons) nous a indiqué que sa garantie ne couvrait plus compte tenu de toutes les modifications apportées etc.

Voilà pourquoi nous pensons qu'au doc de l'assurance qu'il nous a remis il faut aussi joindre les factures détaillées des travaux.

merci de votre attention. je peux vous téléphoner si vous le souhaitez et êtes disponible ?

Georges xxxxx

Par **amajuris**, le **03/06/2017 à 11:43**

il appartient à votre syndic de faire le nécessaire auprès du copropriétaire qui a fait les travaux sans autorisation.

vous pourriez exiger la remise en état initial des parties communes.

Par **comtedenice**, le **03/06/2017 à 13:09**

Oui, mais le Syndic ne veut pas et comme il goutte dans le garage depuis l'installation d'un arrosage automatique (l'écoulement s'arrêtant lorsqu'il est coupé, avec un décalage de 2 jours, le Syndic a commencé par diligenter un expert (coût 1008 €) pour déterminer d'où venait la fuite -aucun résultat- il veut en prendre un autre -devis 840 € - s'adresser à) notre assurance et déclarer un dégât des eaux dans le garage !!

Pour ce qui me concerne, je veux voir les factures des travaux, car je doute de l'honnêteté et

de la compétence des sociétés et ouvriers qui ont travaillé. Or je n'ai fait que vous parler de la terrasse sur garage, mais il y a une pepsine de 9 m2, un olivier planté aussi sur le garage (terre 30 cm) un mur de 80 cm appuyer sur le mur mètre de l'immeuble, 10 tonnes de gravier pour surélever le terrain autour de la piscine théoriquement hors sol..j'arrête , mais nous voudrions apporter des solutions avant de changer de Syndic à la prochaine AG ou disposer d'un dossier
merci

Par **morobar**, le **03/06/2017** à **15:59**

Bonjour,
Vous n'avez aucun droit de regard sur les factures en question.
Si vous avez un certificat d'assurance, vous pouvez (enfin le syndicat) ouvrir un dossier sinistre directement auprès de la compagnie.

Par **chaber**, le **03/06/2017** à **16:50**

bonjour

[citation] la terrasse rattachée n'avait aucun problème, d'étanchéité de la terrasse ayant d'ailleurs été refaite il y a 3 ans par une société "qui a pignon sur rue" et nous avons une garantie décennale[/citation]

[citation]Ajoutons que l'entreprise qui avait effectuée les travaux étanchéisation il y a 3 ans que nous avons consulté en lui montrant le constat d'huissier (fait depuis nos balcons) nous a indiqué que sa garantie ne courait plus compte tenu de toutes les modifications apportées etc. [/citation]Tout à fait normal que la garantie décennale de la première entreprise ne prenne plus en charge la garantie décennale si d'autres travaux sont survenus depuis les travaux d'origine.

[citation]nous venons d'obtenir une pièce d'un compagnie d'assurance couvrant une société (une boîte à lettre dans un immeuble) immatriculée depuis 2015 comme entreprise de nettoyage (un seul employé la gérante) société modifiant ses statuts au niveau de l'objet en devenant "entreprises de maçonnerie tous travaux"[/citation]Une entreprise de nettoyage n'a pas besoin de garantie décennale. Entreprise "tous travaux de maçonnerie" ne couvre pas nécessairement l'étanchéité qui est une spécialité.

[citation]La garantie décennale couvre les travaux de la dite société effectués pendant une période de 6 mois, [/citation]une garantie décennale de 6 mois n'existe pas.

[citation] le Syndic a commencé par diligenter un expert (coût 1008 €) pour déterminer d'où venait la fuite -aucun résultat- il veut en prendre un autre -devis 840 € - s'adresser à) notre assurance et déclarer un dégât des eaux dans le garage !! [/citation]le syndic a commis une erreur. Avant de diligenter un expert il devait faire intervenir l'assurance de la copropriété qui aurait missionné et pris en charge un expert en recherche de fuites, tout en mettant en cause l'entreprise qui a effectué les derniers travaux.

[citation]Vous n'avez aucun droit de regard sur les factures en question. [/citation]tout à fait d'accord

Par **comtedenice**, le **03/06/2017 à 17:05**

Merci beaucoup de votre attention et de vos remarques, que je vais essayé d'exploiter au mieux.

Les fautes du Syndic sont nombreuses, outre celle que vous désignez, il n'a l'autorisation d'engager des frais sans l'accord du Conseil qu'eu niveau de 500 € or il l'a fait pour 1008 € se qui a amené le copropriétaire "bénéficiaire" des largesses à proposer en AG de prendre à sa charge, outre sa quote-part mais 50 € de la dépense.

Je pense porter notre défense sur le fait que vous me signalez que "Une entreprise de nettoyage n'a pas besoin de garantie décennale. Entreprise "tous travaux de maçonnerie" ne couvre pas nécessairement l'étanchéité qui est une spécialité."

Je vais donc m'appuyer sur cela pour demander une décennale sur les travaux d'étanchéité ! Nettoyage, c'était l'objet initial de cette société coquille, il y a eu une modification des statuts, et elle est devenue "tous travaux de maçonnerie."

De nouveau Merci

Georges xxxxxxxxxxx

Par **morobar**, le **03/06/2017 à 18:52**

[citation]l'autorisation d'engager des frais sans l'accord du Conseil qu'eu niveau de 500 € or il l'a fait pour 1008 [/citation]

Le syndic n'a pas besoin de l'accord du CS pour engager des travaux.

Soient ceux-ci résultent d'une décision an AG, d'une administration courante, soit il s'agit d'une mesure d'urgence.

Les pouvoirs du CS sont à cet égard a peu près nuls.

[citation]Je pense porter notre défense sur le fait que vous me signalez que "Une entreprise de nettoyage n'a pas besoin de garantie décennale. [/citation]

Soit vous avez un certificat, soit vous ne l'avez pas.

Ce n'est pas l'entreprise que vous devez attirer devant les tribunaux, mais le copropriétaire en question.

[citation] elle est devenue "tous travaux de maçonnerie. [/citation]

Il n'y a rien d'illicite, ce n'est pas une activité règlementée.