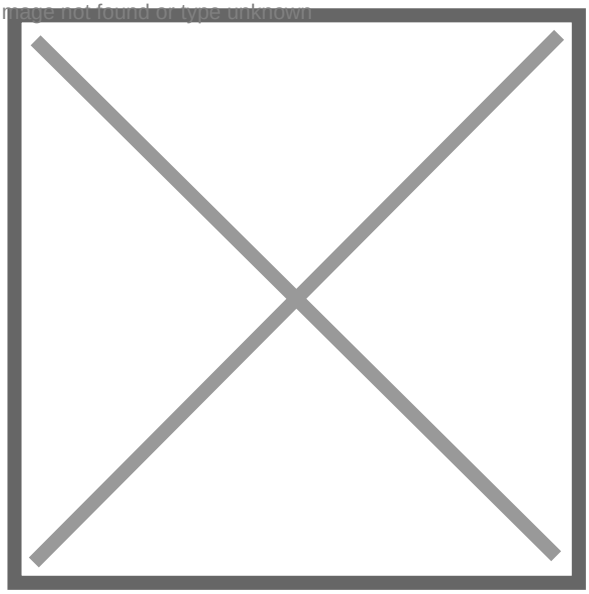
Image not found or type unknown



Travaux urgents dans copropriété !

Par **Moujick**, le **02/07/2024** à **11:36**

Bonjour,

je fais partie depuis quelques jours du conseil syndical d'une copropriété où le surpresseur est en panne. L'eau arrive difficilement au 3ème étage. Les devis dépassent légèrement les 20 % autorisés pour démarrer les travaux de remplacement. Notre syndic souhaite convoquer une AG : problème de délai, départs en vacances, coût supplémentaire important sans savoir au final si cette résolution sera adoptée.

Pour moi, il s'agit d'un point très important, aussi important que l'approvisionnement en combustible etc. N'est-t-on pas dans le cas où le conseil syndical se doit de veiller au bon fonctionnement de la copro (voir à son fonctionnement vital ?).

(Mon appartement est au 2ème étage. Je ne suis pas directement impacté).

Merci pour votre réponse, l'article de loi correspondant, etc.

Par **yapasdequoi**, le **02/07/2024** à **13:00**

Bonjour,

Relisez la loi 65-557.

Le syndic (pas le CS) a la responsabilité (article 18)

-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

en cas d'urgence le décret 67-223 prévoit :

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.

C'est quoi ces 20% ?

Par **yapasdequoi**, le **02/07/2024** à **13:02**

PS: si vous venez d'être élu, c'est que votre AG vient d'avoir lieu. Personne n'a parlé du compresseur ? Il est tombé en panne brusquement le lendemain de l'AG ?

Par **Moujick**, le **02/07/2024** à **16:45**

Désolé, j'ai dû m'absenter. Voilà ce que m'explique le syndic de copro :

"En vue des montants des devis à plus de 9 000€, nous ne pouvons accorder un devis sans

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

accord préalable de l’assemblée générale.

Le sujet étant urgent, l’assemblée peut être convoquée sous 8 jours.

L’assemblée présentant le vote protège ainsi le syndic et le conseil syndical dans le choix de signer le devis."

puis :

"Mesdames, Messieurs,

L’Assemblée générale spéciale est convoquée compte tenu du montant , qui représente quasiment 20% du budget

Nous n’avons pas les fonds pour passer commande, et devons donc les appeler . Or, nous ne pouvons pas appeler de fonds sans accord de l’Assemblée .

Si l’AG ne valide pas, nous ne validons pas le devis.

C’est d’ailleurs une raison supplémentaire pour que nous attendions l’AG , s’il y a un risque pour que celle-ci ne valide pas.

Chaque copropriétaire restera libre, par la suite, de contester la décision".

Mais vous avez raison. Le gestionnaire de copro connaissait le problème du surpresseur. Notre AG vient d'avoir lieu et il n'y avait aucune résolution à ce sujet. L'AG a eu lieu le 18 juin et les deux devis que nous avons sont datés du 21/06. Ils ne sont pas comparables, l'un étant très détaillé, l'autre non. Je pense qu'il s'agit d'un devis "de complaisance". Cela arrive.

Par **yapasdequoi**, le **02/07/2024** à **17:22**

La démarche du syndic est la seule possible.

Par **amajuris**, le **02/07/2024** à **18:10**

bonjour,

sauf si le syndic habite votre copropriété, il ne peut pas être le seul à avoir connaissance du problème de la distribution d'eau.

si aucun copropriétaire, ni le conseil syndical n' a mis la résolution de ce problème à l'ordre du

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

jour de l'A.G. qui vient d'avoir lieu, c'est qie le problème n'est pas urgent, ni gênant.

la démarche du syndic ne me semble pas contestable.

salutations

Par **Moujick**, le **03/07/2024** à **12:25**

Merci beaucoup pour vos réponses éclairées.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés