



Demande ordre du jour

Par **copro1259**, le **13/12/2023 à 16:07**

Bonjour,

j'ai demandé plusieurs ordres du jour par mail au syndic qui gère la copropriété au sein duquel je suis bailleur.

- Une demande qui concerne la plantation de troènes car notre haie est abimée et ils en manquent, on dirait que notre haie est mangée aux mites. Le syndic m'a répondu que c'était en cours de chiffrage donc à priori ma demande est acceptée.

- Etude de faisabilité technique pour l'installation de panneaux photovoltaïque dans le but de louer la toiture à un exploitant de panneaux solaires. Là, c'est différent : il m'est dit "D'autre part, comme dans beaucoup de ville, ce type de projet est confronté au PLU ,ce qui est le cas concernant ****. Après renseignements, il apparaît que le PLU indique que les dispositifs de production d'énergie renouvelables sont conçus et implantés de façon à éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Les dispositifs doivent être intégrées dans le plan de toiture et ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Si vous souhaitez présenter ce projet aux copropriétaires et afin qu'ils l'étudient, votre demande doit être envoyée en recommandée avec la documentation conformément à votre demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour."

Donc l'une de mes demandes est acceptée alors que non envoyé via lettre RAR et sans documents(devis etc...) mais pour l'autre il faudrait que je fasse une demande via lettre RAR avec des documents ? Une loi m'impose-t-elle réellement de fournir des documents pour ma demande d'Etude Technique de faisabilité d'installation de panneaux photovoltaïques ?

D'avance merci pour votre aide.

Par **Pierrepauljean**, le **13/12/2023 à 16:18**

bonjour

tout copropriétaire qui demande la mise à l'ODJ d'une résolution doit faire un courrier en RAR au syndic en rédigeant le texte de la résolution, le projet de résolution et tous les documents nécessaires pour la prise de décision (descriptif, implantation..)

je vous suggère de prendre connaissance des textes réglementaires

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423/>

Par **copro1259**, le **13/12/2023 à 16:38**

Le syndic accepte pourtant que l'on fasse une demande d'ordre du jour par voie électronique : il y a une rubrique dans l'extranet de chaque copropriétaire qui permet de faire une demande d'ordre du jour en ligne....Et étrangement une de mes demandes a été acceptée, mais pas l'autre.

Ma demande d'étude technique doit-elle être impérativement accompagnée de documents **oui ou non ?**

d'avance merci de répondre précisément à cette question

Par **Pierrepauljean**, le **13/12/2023 à 16:43**

il faut joindre un devis

Par **copro1259**, le **13/12/2023 à 16:45**

merci pour votre réponse !

Par **Visiteur**, le **13/12/2023 à 17:25**

Bonjour,

Il n'y a rien d'étrange, le syndic facilite la communication mais peut à tout moment exiger de respecter les textes légaux.

La haie est-elle privative ou commune ? Si privative, le remplacement des végétaux est à votre charge.

Les panneaux solaires doivent avoir l'autorisation de l'urbanisme : à vérifier avant de proposer le vote à l'AG, sinon vous perdez votre temps.

Par **youris**, le **13/12/2023** à **17:37**

bonjour,

êtes-vous en copropriété dans un immeuble collectif d'habitation ou êtes-vous en copropriété horizontale ?

- pour votre demande de plantation de troènes qui n'a rien de technique et peu de conséquences en cas de malfaçon, l'acceptation votre projet de résolution par votre syndic me paraît normal.

- concernant la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture, il faudrait savoir à qui appartient la toiture, et la réalisation de ces travaux sont plus complexe que la pantation de troènes d'ou la réponse du syndic et il vous faudra une autorisation d'urbanisme.

voir ce lien : [installer-des-panneaux-solaires-en-copropriete-lois-et-conseils](#)

salutations

Par **copro1259**, le **13/12/2023** à **19:42**

bonsoir,

dans un immeuble collectif d'habitation. La toiture appartient à la copropriété, elle est collective.

Par **Visiteur**, le **13/12/2023** à **20:08**

Est-ce un immeuble collectif ?

Par **copro1259**, le **17/12/2023** à **11:14**

je viens de répondre (cf réponse du haut)

Par **Visiteur**, le **17/12/2023** à **11:20**

La toiture est donc bien une partie commune, il est donc nécessaire de demander l'autorisation de l'AG pour l'installation des panneaux solaires.

Si en plus il y a un prestataire qui va les louer, il y aura un contrat à négocier. Faites jouer la concurrence. Les gains espérés par ce type d'installations sont parfois des miroirs aux alouettes...

Par **copro1259**, le **19/12/2023** à **11:52**

Bonjour,

effectivement, il faut passer par l'AG mais ce n'était pas la question posée...Je demandais si la personne qui fait la demande doit joindre des documents.

Bien cordialement

Par **Pierrepaulejean**, le **19/12/2023** à **11:57**

je l'ai déjà indiqué plus haut....

s'agissant de faire voter une étude, il faut joindre un devis...puisque'il y aura un engagement financier

Par **Visiteur**, le **19/12/2023** à **11:58**

A lire :

[quote]

[Article 10](#)

[Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12](#)

[/quote]

[quote]

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être

inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des [7° et 8° du I de l'article 11](#). Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de [l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965](#), **il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.**

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

[/quote]