



## article 18 non appliqué par le syndic

Par **legone**, le **15/02/2020** à **10:30**

Bonjour,

l'an dernier fut votée une résolution portant sur l'aménagement du dessus de toits de garage, par pose de pouzzolane, pour la somme de 2200 euros. Avec, en plus, nécessité de contrôler que la masse posée sur le toit terrasse des garages, sera supportable par l'édifice. Cette masse supplémentaire de 5,3 tonnes sur 100 m<sup>2</sup> est à ajouter aux 40 cm de terre et caillasse résistants, ainsi qu'au pouvoir de rétention d'eau de la pouzzolane.

Les travaux furent réalisés.

1/ la facture finale se monte à 2800 euros, car le syndic a fait établir un autre devis, sans le passer en AG, et sans qu'il y ait urgence ou mise en péril de l'édifice, et finalement le toit est garni de pouzzolane et de plantes décoratives.

Je ne voterai pas la conformité de la comptabilité ( art 18 bafoué et 1382 cc ( nouveau 1240 ) engagé par le syndic. Pour moi, faute.

2/ l'on doit vérifier la bonne exécution du mandat donné à quelqu'un. Nous sommes donc 4 copropriétaires à s'être unis pour demander au syndic quelles justifications il pouvait apporter au contrôle de faisabilité d'apport de 5,3 tonnes supplémentaires, comme mentionné en réserve à la résolution d'aménagement. Malgré des courriers recommandés pour ce faire, aucune réponse. Sans doute pour la simple raison qu'aucune étude de réelle faisabilité n'a été diligentée.

L'on se trouve donc en face d'un syndic muet, d'une masse importante supplémentaire sur un toit plat de 60 ans, en attente de quoi, d'une catastrophe ou de rien du tout ?

Le CS interrogé répond qu'il n'a aucun document prouvant que le contrôle de faisabilité sans risques a été réalisé.

Quoi faire sinon rejeter l'approbation des travaux au titre de l'article 14-2 ?

Des Personnes se sont-elles trouvées dans des cas similaires ?

A vous lire et merci beaucoup . Cordialement

le gone

Par **oyster**, le **15/02/2020** à **11:05**

Bonjour,

Un ingénieur BETON est seul capable d'apporter un contrôle de faisabilité, et sans ce document si vous avez un jour un "problème" .....

Par **wolfram2**, le **15/02/2020** à **12:46**

Bonjour

Et encore, vous oubliez le poids de la pouzzolane gorgée d'eau.

Encore faut-il connaître la charge/m<sup>2</sup> que peut supporter ledit toit, cad la nature, densité etc du ferrailage, l'état des conduites d'évacuation, etc.

"Ces choses là sont rudes, il faut pour les comprendre avoir fait des études" a écrit un exilé, revenu depuis, qui fut député et repose au Panthéon.

Il est important que les propriétaires ayant quelque compétence et disponibilité à mettre au service de tous demandent à être élus comme conseillers syndicaux. Par ailleurs le Conseil syndical peut (doit ?) recourir aux conseils éclairés d'un "sachant" du domaine de connaissance considéré.

Cordialement. wolfram

Par **oyster**, le **16/02/2020** à **08:07**

Re :Bonjour,

Du concret, et rien de plus : une attestation de l'homme de l'art : un ingénieur béton qui possède la qualification requise incontestable auprès d'un tribunal. ( poids maxi sur la dalle, ect....)

Il ne suffit pas de posséder quelques connaissances ou encore moins de l'avis du "cousin " qui était dans le même régiment que le promoteur il y a 50 ans !..qui serait bien léger devant un tribunal en cas d'affaissement de la structure ....

seul un écrit reste ....