



Copropriété - Immeuble Insalubre

Par **role**, le **29/04/2020** à **11:39**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement en Juillet 2019 dans Paris. J'ai fait réalisé des travaux et très rapidement nous avons du arreter car le plancher du dessus s'affaisse car les poutres sont rongées. La copropriété a fait mettre des étais et demandé un bureau d'étude de faire une étude. Puis l'architecte a fait un appel d'offres mais les copropriétaires repoussent constamment la decision de renforcer ce plancher. Mon appartement est donc inhabitable en l'état et cela fait bientôt un an que je paie un appartement sans pouvoir y habiter. Quels sont mes recours car la situation n'est plus tenable financierement ?

Par **beatles**, le **29/04/2020** à **12:30**

Bonjour,

Conformément à l'article 18 de la loi, le syndic a dû faire exécuter des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble sans tenir compte des conséquences qui perdures pour vous :

[quote]

I - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- 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 ;

[/quote]

Par la suite il a dû faire entériner ces travaux par une décision d'assemblée générale sans plus.

Il vous reste comme vous y autorise l'article 10 du décret :

[quote]

À 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.

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 e du II de l'article 24 et 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]

Vous êtes concerné par le 7° du I de l'article 11 :

[quote]

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.-Pour la validité de la décision :

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

[/quote]

C'est le a) du II de l'article 24 qui vous concerne :

[quote]

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de [l'article 1er de la loi n° 67-561](#) du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

[/quote]

Si l'assemblée générale refuse vous saisissez les tribunaux aux motifs de l'avant dernier alinéa de l'article 26 :

[quote]

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur

jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

[/quote]
Cdt.