



## Deplacement des lanterneaux sans AG

Par **Vial Aurelie**, le **08/11/2017** à **16:56**

Bonjour,

Je cherche des éléments afin de stopper l'ineptie qui se déroule dans notre copropriété.

Je vous explique, nous avons voté des travaux de toiture, choisi un maître d'oeuvre, une société pour la réalisation de la toiture.

Le chantier a commencé et là, que ce passe t'il, le patron de l'entreprise d'étanchéité nous informe que nous devons déplacer les lanterneaux (coût estimé 3600€ \*2) d'environ 10cms et qu'il faudra faire un nouveau trou.

Pour nous c'est inenvisageable, l'immeuble date des années 60, il a eu de nombreux travaux de toiture et ça n'a jamais posé problème.

La semaine dernière, le maître d'oeuvre avait trouvé une solution en accord avec un adjoint du patron de l'entreprise.

Aujourd'hui il n'est plus d'accord et il nous informe qu'il avait noté dans le devis, que les prix étaient modifiables en fonction de ce qu'il allait trouver. Or il n'est nullement noté tout cela.

Notre conseil syndical (en tous les cas ceux présent), ne connaisse rien, et quand on leur dit payer, il paye. C'est un budget énorme qui n'a pas été prévu.

Faut il un accord en AG?

Pour les travaux non prévu, si quelqu'un si connait, faut il un architecte, un accord de la mairie? C'est une modification du bâtiment.

d'avance merci  
aurélie

Par **youris**, le **08/11/2017** à **17:16**

bonjour,

quel est le motif allégué par l'entreprise justifiant l'obligation de déplacer les lanterneaux ? vous devez vous en tenir au devis surtout si la mention que vous indiquez n'y figure pas, mention qui me semble abusive puisque dans ces conditions cela ne sert à rien de faire des devis.

salutations

Par **Vial Aurelie**, le **08/11/2017** à **18:53**

Bonsoir,

Soit disant il ne pourra pas passer correctement pour faire l'isolation et que par conséquent si il fait la solution du maître d'œuvre soit l'ajout de matière minérale dans l'espace avec béton, il ne garantira pas la décennale!

Par **santaklaus**, le **08/11/2017** à **19:37**

Bonjour,

Question :

"Faut il un accord en AG?"

OUI, tout dépassement du devis doit être voté à l'AG sinon les copropriétaires peuvent refuser et dans ce cas, c'est vous qui payez.

Question:

"Pour les travaux non prévus, si quelqu'un si connaît, faut il un architecte, un accord de la mairie? C'est une modification du bâtiment".

Pour les travaux non prévus ou prévus un architecte n'est pas indispensable selon les travaux envisagés. Apparemment, vous n'avez pas de syndic qui ferait l'interface entre vous et l'entreprise. Je vous conseille de prendre un Architecte pour qu'il défende vos intérêts et soit votre lien entre le Maître d'œuvre et l'entreprise. L'Architecte pourra vérifier ce qu'il avance.

SK

Par **Vial Aurelie**, le **09/11/2017** à **16:14**

bonjour,

concernant l'AG, à partir de quel montant de travaux doit on envisager une AG?

si le Conseil syndical accepte les travaux non prévus, POUR UN BUDGET DE 10000€ les copropriétaires peuvent ils se retourner contre le CS et le syndic?

AV

Par **santaklaus**, le **09/11/2017** à **17:26**

Bonjour,

1) Concernant l'AG, à partir de quel montant de travaux doit on envisager une AG?

Pour les petits travaux d'entretien courant pas besoin d'AG : réparation serrures, lanternes....., pour les gros travaux sur parties communes, l'AG est nécessaire.

"Les copropriétaires peuvent ils se retourner contre le CS et le syndic?"

A) Contre le syndic:

Même si c'est le conseil syndical qui accepte le dépassement de travaux non prévus, celui ci n'est qu'une courroie de transmission entre le Syndic et auprès des autres copropriétaires.

La Cour de cassation affirme le principe de la responsabilité quasi délictuelle du syndic à l'égard des copropriétaires, pour les fautes commises dans sa gestion. Un copropriétaire, tenu de payer une partie des travaux non votés est fondé à obtenir réparation du préjudice personnel que lui cause ce surcoût imprévu.

Le dépassement est une faute de gestion. Le syndic doit convoquer une AG pour valider le dépassement et faire les appels de fonds en conséquence.

De même, un syndic ne peut engager de sa propre initiative des travaux importants qui ne relèveraient pas de l'entretien courant de l'immeuble, rappellent les juges, sauf si ces travaux sont à la fois urgents et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Sans ces deux conditions, il ne peut rien décider sans un vote de l'assemblée générale et il doit respecter l'enveloppe de travaux acceptée.

B) Le CS

Le CS n'a pas été autorisé par un mandat ou par délégation de pouvoir de l'AG à engager des travaux à hauteur d'une certaine somme pour des travaux. Pourquoi voulez vous donc valider le dépassement du Budget.

Compte tenu du caractère bénévole dans l'exercice des missions, la responsabilité des conseillers syndicaux est rarement mise en cause dans le cadre d'une procédure devant les tribunaux, même lorsque de mauvais choix ont à l'évidence fait perdre de l'argent à la copropriété.

Réfléchissez avant d'agir. Que fait donc votre syndic ( bénévole ou professionnel).

SK

Par **Vial Aurelie**, le **09/11/2017** à **19:44**

Je ne fais pas parti du Cs. C est pourquoi je m inquiète.

Le syndic malheureusement n aide pas le Cs. Il les laisse seul décider! A aucun moment ils vont nous dire que c est une mauvaise décision.

Malheureusement le Cs est là depuis 30 ans comme le syndic. Oui les membres du Cs ont

été renouvelés car à l'époque cela n'intéressait personne!  
Nous sommes propriétaires que depuis 2 ans.

Connaissez-vous des associations sur Lyon qui pourraient nous aider?! Merci

Par **santaklaus**, le **09/11/2017 à 19:55**

Bonjour,

Je ne connais pas d'association sur Lyon mais je ne vois pas ce qu'elle pourrait faire....Si je comprends vous êtes une copropriétaire isolée.

Si le syndic ne fait rien, une solution... voyez les autres copropriétaires pour demander la réunion d'une AG au syndic pour ce dépassement et pour désigner un architecte pour vous aider.

Dites aux membres du CS que pour tout dépassement il faut réunir une AG dans le cas contraire leurs responsabilités seront engagées ainsi que celle du syndic.

SK