



Problème réfection toiture (syndic bénévol)

Par **pacpacdu84**, le 25/11/2009 à 15:18

Bonjour,

Par le biais d'une SCI qu'on a monté avec un collègue, nous avons rénové un immeuble dans lequel se trouve 4 appartements. Les 2 premiers appartements ont été vendus en 2007 2008. Il faut savoir que je suis syndic bénévole de la copro de l'immeuble.

Quelques mois après la vente du 1er appartement, une infiltration d'eau par la toiture est apparue chez la propriétaire de cet appartement. J'ai fais venir un maçon qui n'a pas trouvé l'infiltration et qui a tout laissé tombé. Entre temps la propriétaire a contactée son assistance juridique pour faire action. Il en ressort que le problème de la toiture n'est pas un vice caché et que je devais m'occuper du problème car je représente le syndic.

J'ai donc fais une assemblée générale en convoquant les trois propriétaires (car entre temps nous avons vendu un troisième appartement) et j'ai procédé au vote pour la réfection de la toiture: 2 sur 4 (la propriétaire de l'appartement avec l'infiltration et moi-même) veulent mettre la main à la poche et les deux autres non.

Ma question est la suivante : sachant qu'il ne s'agit pas d'un vice caché et que les propriétaires font parti de la copropriété, est ce qu'ils sont obligés de participer aux frais de la réfection de la toiture.

Par **Isabelle FORICHON**, le 25/11/2009 à 17:18

Bonjour,

A mon avis il vous faut la majorité de l'article 24 (travaux de refection et de restauration des parties communes) c'est à dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Il vous faut additionner vos millièmes et ceux de la copropriétaire qui est d'accord, si vous obtenez au moins 501/1000èmes vous pouvez faire les travaux, leur montant etant réparti au prorata des millièmes généraux de chacun et chacun y participe

Tout ceci n'est valable bien sur que s'il n'y a qu'un seul bâtiment dans votre copropriété
Isabelle

Par **persan80**, le 27/11/2009 à 22:13

Bonjour,

A mon avis, c'est un cas d'urgence (toit et murs de l'immeuble.)

C'est donc l'article 18 de la loi de 1965 qui autorise le syndic à faire exécuter les travaux

urgents.

Mais il faut avoir l'argent pour payer les travaux.

Les travaux du toit sont obligatoires et en charges communes générales.

C'est une question de bon sens.

Cordialement.

Par **pacpacdu84**, le **28/11/2009** à **07:57**

Merci pour les réponses apportées.

Par **persan80**, le **28/11/2009** à **10:54**

Bonjour,

Ce n'est peut-être pas un détail à suggérer aux autres copropriétaires mais il faut tenir compte de la date à laquelle le sinistre est arrivé.

L'urgent est d'avoir l'argent pour les travaux.

Ceux qui ont acheté en dernier, peuvent ne pas vouloir payer les réparations d'un sinistre survenu avant leur achat.

Il faudrait savoir ce que disent les assurances de l'immeuble et du copropriétaire qui a eu un dégât des eaux.

Cordialement.