



RÉPARATION INTERPHONE (CENTRALE) - NÉCESSITE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par **miksel**, le **15/01/2019** à **10:21**

Bonjour,

J'ai demandé à mon syndic de faire le nécessaire pour réparer l'interphone (au niveau de l'immeuble) en arguant que cela faisait partie de la sécurité de l'immeuble.

Plusieurs résidents ont des problèmes d'interphone, et j'ai fait intervenir un électricien chez moi pour voir si le problème venait de mon interphone. Il m'a confirmé que non et que le problème venait de l'installation en centrale.

Voici les réponses du syndic :

a/ Il est en effet prévu de proposer à la prochaine Assemblée Générale le remplacement de ladite platine par un modèle plus récent et performant.

b/ Le changement de la platine relève de la volonté impérieuse des copropriétaires du bâtiment concerné à la majorité de l'article 24 de la loi. Je ne peux donc préjuger de l'intention desdits copropriétaires.

Question 1 : Est-ce nécessaire d'attendre l'AG pour réparer le système d'interphone sachant que la prochaine aura lieu dans 8 mois ?

Question 2 : Cette réparation ne peut elle pas passer dans la gestion courante de l'immeuble ?

Question 3 : Que dit cet article 24 sur auquel le syndic se réfère ?

Merci d'avance à la personne qui va répondre.

Par **santaklaus**, le **15/01/2019** à **20:42**

Bonjour,

Article 24 :

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 ;
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
- c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de [l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme](#), notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;
- d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;
- g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;
- h) (abrogé)
- i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

III.-Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

SK