



## Travaux d'interphone dans mon immeuble

Par **Louloute555**, le **25/01/2021** à **19:06**

Bonjour,

Propriétaire de mon appartement depuis maintenant 1 an, de futurs travaux d'interphone vidéo ont été discutés pendant la réunion d'AG (c'était même avant que je sois propriétaire mais c'était décidé comme ça avec les anciens vendeurs). Rien n'a été voté, on en a juste parlé. C'est bien précisé dans le compte rendu d'AG.

Je tiens à préciser que mon syndic est un syndic bénévole et que des propriétaires ont finalement pris la décision de changer les interphones cet été.

Avant, on avait tous une sonnette classique, mais maintenant il s'agit d'interphone avec vidéo caméra. En septembre j'ai reçu un mail du président de syndic qui m'a envoyé la proposition de travaux pour les interphones. Je lui ai bien fait comprendre verbalement que je payerai cette facture une fois que les travaux auront été votés. Ce qui est logique.

Du coup il ne m'a pas installé mon interphone et m'a complètement coupé la sonnette. Du coup parfois quand des gens me rendent une visite surprise je ne les entends même pas. Les réunions d'AG n'auront pas lieu tant qu'il y a la crise sanitaire. Qu'est ce que je peux faire en attendant ? Ont-ils le droit de me couper ma sonnette ? Quels sont mes recours ?

Merci.

Par **Tisuisse**, le **26/01/2021** à **08:14**

Bonjour,

Si les travaux ont été votés à la majorité requise, lors d'une AG, même si ce vote a eu lieu avant votre arrivée, ils s'imposent à tous or, la pose de ces interphones avec vidéo, obligent la suppression des sonnettes classiques. Dommage pour vous, c'est un confort supplémentaire qui donnera une plus value à votre appartement.

Par **janus2fr**, le **26/01/2021** à **08:26**

[quote]

Si les travaux ont été votés à la majorité requise

[/quote]

Bonjour Tisuisse,

A priori, les travaux n'ont pas été votés...

[quote]

Rien n'a été voté, on en a juste parlé. C'est bien précisé dans le compte rendu d'AG.

[/quote]

Par **Yukiko**, le **26/01/2021 à 10:07**

Bonjour,

On a modifié sans votre accord les modalités de jouissance de vos parties privatives. Vous pouvez exiger le rétablissement de la sonnette.

Par **santaklaus**, le **26/01/2021 à 11:03**

Bonjour,

Effectivement les travaux n'ont pas été votés en AG ( article 25 de la loi du 10 Juillet 1965) et le syndic bénévole n'avait aucun pouvoir pour faire des appels de fonds et engager ces travaux.

Et comme précisé la pose de ces interphones avec vidéo, entraînent la suppression des moniteurs audios sans vidéo. La pose d'une nouvelle platine interphone nécessitant l'incrustation d'un module vidéo qui annule votre moniteur audio. Aussi votre moniteur en appartement ne peut pas supporter ce nouveau système.( Du coup parfois quand des gens me rendent une visite surprise je ne les entends même pas.)

1-Ont-ils le droit de me couper ma sonnette ? Non, les travaux n'ont pas été votés mais le pose de la fonction vidéo annule l'ancien système d'appel automatiquement dans tous les appartements reliés à cette platine. Les 2 systèmes étant incompatibles.

2-Quels sont mes recours ? Les travaux sans autorisation sont irréguliers donc de Saisir le tribunal compétent mais face à cette procédure les copropriétaires peuvent ratifier ces travaux à posteriori. En effet, les juges admettent que l'irrégularité de travaux engagés sans l'autorisation préalable peut toutefois disparaître du fait de la ratification ultérieure de ces travaux par l'assemblée générale. Aussi, serez vous contrainte de régler les travaux effectués et le coût d'un nouveau moniteur vidéo.

Voir le lien ci dessous

<https://www.village-justice.com/articles/realisation-travaux-coproprietaire,13742.html>

Santaklaus

Par **beatles**, le **26/01/2021** à **12:04**

Bonjour,

Il serait peut-être pertinent de vérifier les PV d'AG antérieurs pour voir si ces travaux n'avaient pas déjà été votés.

Normalement vous devez posséder les trois dernier PV d'AG antérieurs à votre acquisition.

Sinon, contrairement à certain(s), Santaklaus vous conseille implicitement et à juste titre de laisser tomber ; en revanche vous pouvez toujours faire part de vos observations sur la méthode employée.

Cdt.

Par **Yukiko**, le **26/01/2021** à **21:52**

Si l'on est cohérent, on ne laisse pas tomber. Il n'est d'ailleurs peut-être pas évident que la pose de ces interphones soit ratifiée lors de la prochaine assemblée générale.

Même si les travaux sont ratifiés, avoir privé un copropriétaire de sa sonnette donne à ce dernier droit à des dommages et intérêts. Donc, si ce dernier est cohérent, il devrait refuser de payer l'intégralité de sa quote-part de l'installation.

Par **beatles**, le **27/01/2021** à **09:05**

Judicieux conseil cohérent que de jouer à pile ou face sans fournir le règlement (éventuelles jurisprudences) ni de proposer une participation aux frais en cas d'échec.

Surtout qu'un interphone vidéo a les mêmes fonctions qu'une sonnette et un œil-de-bœuf,

Par **Yukiko**, le **27/01/2021** à **09:41**

[quote]

Surtout qu'un interphone vidéo a les mêmes fonctions qu'une sonnette et un œil-de-bœuf,[/quote]

Exact. Mais en attendant le copropriétaire qui n'admet pas que le syndic fasse n'importe quoi n'a ni l'un ni l'autre.

Allons jusqu'au bout dans le conseil scabreux : ne plus payer ses charges tant que le syndic n'a pas fait installer l'appareil litigieux, gratuitement ou à moitié prix, à voir. Oui, je sais, cela ne se fait pas, on ne se fait pas justice soi-même, gnagnagna. Mais faire faire des travaux d'amélioration qui n'étaient pas inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale, cela ne se fait pas non plus.

Par **beatles**, le 27/01/2021 à 18:34

Vous êtes sur place pour être si pétremptoire ?

[quote]

Propriétaire de mon appartement depuis maintenant 1 an, de futurs travaux d'interphone vidéo ont été discutés pendant la réunion d'AG (c'était même avant que je sois propriétaire mais c'était décidé comme ça avec les anciens vendeurs). Rien n'a été voté, on en a juste parlé. C'est bien précisé dans le compte rendu d'AG.

[/quote]

Cette présentation des faits ne vous interroge pas ?

Qui a mis au courant de la décision avec les anciens vendeurs ?

Qui sont ces anciens vendeurs ? Les pénultièmes vendeurs ?

Pourquoi n'est pas dit qu'il n'y aurait aucune trace de décision concernant ces travaux dans les trois derniers PV d'AG, antérieurs à la vente, que l'intervenant doit obligatoirement avoir reçu lors de la signature de l'acte de vente !

Pourquoi n'est pas dit que rien n'a été évoqué lors de la signature de l'acte de vente que ces travaux étaient prévus si ce n'est votés !

Devant une telle présentation je reste prudent et j'adhère à l'intervention de #santaklaus qui elle est pleine de bon sens.

Par **Yukiko**, le 27/01/2021 à 19:28

[quote]Cette présentation des faits ne vous interroge pas ?[/quote]

Non.

[quote]Qui a mis au courant de la décision avec les anciens vendeurs ?[/quote]

Il n'y a pas eu de décision avec les anciens vendeurs. Les seules décisions qui valent juridiquement sont celles prises en assemblée sur un projet inscrit à l'ordre du jour.

Les faits sont résumés par : *En septembre j'ai reçu un mail du président de syndic qui m'a envoyé la **proposition de travaux pour les interphones**. Je lui ai bien fait comprendre verbalement que je payerai cette facture une fois que les travaux auront été votés.*

La proposition n'a jamais été votée. Il n'y a rien d'autre à dire.

De toute façon le syndic a tort. Si la décision de travaux avait été prise régulièrement, il aurait installé l'interphone dans tous les appartements et aurait envoyé un appel de fonds à chaque copropriétaire. En cas d'impayé, il aurait engagé un contentieux. Couper la sonnette et ne pas installer le nouvel équipement est un procédé de voyou indéfendable devant un tribunal.

Quant à l'impossibilité de réunir les copropriétaires, prétexte fallacieux. Tant que dure l'urgence sanitaire, les assemblées peuvent être réunies fictivement et les votes se faire par correspondance.

Par **Marcus997**, le **27/01/2021 à 19:28**

Bonjour.

Je me nomme Marcus et je suis employé dans une compagnie d'assurance crédit. Je pense que vous pouvez exiger le [rétablissement](#) de la sonnette.

Par **beatles**, le **28/01/2021 à 09:58**

En préambule je reprends :

[quote]Propriétaire de mon appartement depuis maintenant 1 an, de futurs travaux d'interphone vidéo ont été discutés pendant la réunion d'AG (**c'était même avant que je sois propriétaire mais c'était décidé comme ça avec les anciens vendeurs**). Rien n'a été voté, **on en a juste parlé**. C'est bien précisé dans le compte rendu d'AG.[/quote]

Cette fameuse discussion pendant la réunion d'AG (sic) comment aurait-elle eu lieu avant que l'intervenant(e) soit copropriétaire alors qu' « on en a juste parlé » ; à moins que les travaux aient été décidés avant la mutation du lot, sans précision sur cette prise de décision.

[quote]Je tiens à préciser que mon syndic est un syndic bénévole et que des propriétaires ont finalement pris la décision de changer les interphones cet été.[/quote]

Donc les autres copropriétaires se seraient réunis en douce pour décider sans convier l'intervenant(e) !

Donc des « réunion d'AG » sélectives ou pas peuvent avoir lieu.

Alors vous dites à #Louloute555 d'y aller à fond : mise en demeure puis assignation devant le tribunal devant lequel son avocat, au vu de vos conseils éclairés et cohérents, ne manquera pas de les citer car venant de l'experte que vous êtes.

En revanche, de mon côté, pour ne pas envenimer les choses et pourrir l'ambiance de la copropriété (mise à l'écart de #Louloute555), je suggère, s'il n'y a pas eu de vote antérieur, de réunir, comme l'été dernier, lors d'une AG (réunion d'AG) les copropriétaires pour voter postérieurement les travaux ; plutôt que d'encourager à bouffer du syndic bénévole soi-disant voyou.

Par **Yukiko**, le **28/01/2021** à **10:33**

[quote]Cette fameuse discussuion pendant la réunion d'AG (sic) comment aurait-elle eu lieu avant que l'intervenant(e) soit copropriétaire alors qu' « on en a juste parlé » ; à moins que les travaux aient été décidés avant la mutation du lot, sans précision sur cette prise décision.[/quote]

On s'en fout. L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour ( article 13 du décret 67-223 du 17 mars 1967 ).

[quote]Alors vous dites à #Louloutte555 d'y aller à fond : mise en demeure puis assignation devant le tribunal devant lequel son avocat, au vu de vos conseils éclairés et cohérents, ne manquera pas de les citer car venant de l'experte que vous êtes.[/quote]

Mais non ! Vous avez lu ce que j'ai écrit ? Je lui suggère simplement de donner la réponse du berger à la bergère : refuser de payer un montant de charges correspondant au préjudice subi. Ce sera au syndic d'aller en justice, ce qu'il n'a pas intérêt de faire, ou de proposer un arrangement.

[quote]En revanche, de mon côté, pour ne pas envenimer les choses et pourrir l'ambiance de la copropriété (mise à l'écart de #Louloute555).[/quote]

Vous inversez les rôles. Vous faites de la victime le coupable. Le fait d'être bénévole ne donne pas le droit de se comporter en voyou et, de toute façon, l'ambiance est déjà pourrie.

Par **beatles**, le **28/01/2021** à **11:23**

[quote]

On sent fout

[/quote]

Qui c'est ON ?

Il me semble que je vous l'ai déjà demandé !

Comme vous avez tous les éléments en main, étant parfaitement au fait de se qui se passe dans cette copropriété, ou bien en tant que devineresse reconnue et adepte de la zizanie, vous préconisez, par vos conseils avisés, de pourrir encore plus l'ambiance d'une copropriété dont vous ne faites pas partie et dont vous ne subirez pas les conséquences.

Par **Yukiko**, le **28/01/2021** à **11:35**

Je n'ai que faire de votre morale de Tartuffe.

Par **beatles**, le **28/01/2021** à **12:02**

L'insulte est le soubresaut de l'incompétence.

Cette discussion aura eu au moins le mérite de mettre au jour votre addiction à vouloir pourrir une ambiance ou de l'aggraver si elle existe déjà, ce qui en démontre une autre qui est de polémiquer par tous les moyens.

Par **Tisuisse**, le **28/01/2021** à **12:18**

On se calme, sil vousplaît, faute de quoi je me verrai contraint de supprimer ce topic, ce qui serait fort dommage.

L'internaute qui a posé la question, a reçu des réponses. Que celles-ci soient pertinentes ou non importe peu, c'est la demanderesse de décider de ce qu'elle veut faire ensuite.

Merci à tous.