

## Visite des appartements pour état des lieux par le Conseil syndical

Par **carine calastrenc**, le **25/09/2019** à **23:39**

Bonjour,

Lors de la dernière AG, il a été voté le droit au CS de visiter les appartements pour établir la liste des travaux ayant été faits à titre individuel dans les appartements.

Ils viennent d'afficher que les visites commenceraient à partir du début du mois prochain. Ils ont établi une fiche descriptive qu'ils vont compléter pour chaque appartement sur laquelle figure le type de revêtements des murs, plafond, sol, les travaux réalisés, s'il y a du simple ou du double vitrage, si les compteurs sont visibles ... etc.

Je voulais savoir si cette mesure est légale ? Est-ce que le vote de la résolution de l'AG permet aux membres du CS de visiter tous les appartements et de collecter et d'établir un état des parties privatives ?

Merci par avance.

Par **oyster**, le **26/09/2019** à **07:08**

Bonjour,

En principe le privatif ne concerne pas la copro, mais la résolution du syndic amène une réflexion sur des travaux qui concerneraient l'ensemble de la copro comme pour prendre un exemple le fait d'abattre un mur porteur dans un appartement, et, ceci sans autorisation ?

Par ailleurs l'étude des biens afin de prévoir une meilleure isolation dans le cadre d'un ravalement est aussi possible, mais personne ne peut forcer votre porte.

Par **beatles**, le **26/09/2019** à **09:02**

Bonjour,

Le syndicat des copropriétaires n'a pas à intervenir pour constater l'état des parties privatives.

Son rôle et ses pouvoirs sont définis dans l'article 14 de la loi :

[quote]

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

[/quote]

Donc le syndicat des copropriétaires ne peut pas délguer (article 21 du décret 67-223) au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne un pouvoir qu'il n'a pas.

Cdt.

Par **carine calastrenc**, le **26/09/2019 à 11:00**

Bonjour,

Merci eaucoup pour vos réponses.

Je sais pourquoi ils font ça. Ils ont eu ouï dire qu'un propriétaire avait cassé un mur porteur. Du coup, ils veulent vérifier ça en le noyant dans la masse.

Ce qui me perturbe beaucoup c'est le tableau qu'ils comptent remplir. Je ne vois pas de quel droit ils peuvent établir un état des lieux de mon appartement, du type de sol que j'ai choisit et si j'ai modifié une porte. Je trouve ça très intrusif. Cela me perturbe un peu.

Quel recours puis-je avoir en dehors de laisser ma porte fermée ?

Par **beatles**, le **26/09/2019 à 12:42**

Vous laissez votre porte fermée !

Dans le même temps vous informez le président du conseil syndical que vous ne lui permettez pas de contrôler vos parties privatives au vu de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, et que libre à lui de faire voter en AG le droit de vous assigner avec les chances nulles de vous condamner ; en revanche le syndicat, hors vous, sera condamné aux dépens et selon la décision à vous verser des dommages et intérêts.

S'ils ont des soupçons, celui ou ceux qui dénoncent n'ont qu'à apporter leurs certitudes, et le plus simple serait de poser la question à celui qui est mis en cause et de l'avertir que si le fait est avéré que cela porte atteinte à la solidité de l'immeuble et qu'en cas de problèmes il sera responsable et sera condamné à faire, à ses seuls frais, les travaux nécessaires de consolidation, ou bien que le syndic les fera exécuter, toujours à ses frais, comme l'y autorise

l'article 18 de la loi.

Par **carine calastrenc**, le **27/09/2019 à 10:21**

Bonjour,

Je vous remercie pour ces précisions.

Par **pieton78**, le **17/10/2019 à 13:52**

Bonjour,

Pas sûr!

Le syndic peut faire visiter votre appartement après vous avoir envoyé une LR-AR 8 jours avant, pour s'assurer de la solidité du mur porteur...