



Rôle d'investigation du syndic en cas de problème touchant les parties communes

Par **mariefc2000**, le **09/11/2020 à 16:05**

Bonjour,

Nous sommes dans un immeuble haussmannien. Les odeurs de hotte de mon voisin du dessous ressortent par mon parquet (confirmé par un test fumigène). Nous avons constaté qu'il y avait un trou dans le plafond de mon voisin qui laissait apparaître le dessous de mon plancher. Pour autant, nous ne pouvons pas avoir l'assurance que les odeurs passent par ce trou, ou par un trou qu'il y aurait dans une gaine d'évacuation de l'immeuble par exemple. En tout état de cause, ce passage d'odeurs d'un appartement à l'autre mettant nécessairement en avant un problème d'étanchéité des parties communes (plancher entre étages, ou gaine), je souhaiterais qu'on investigue pour trouver la source du problème et la régler. Le syndic a fait faire un devis par l'architecte de l'immeuble pour qu'il vienne investiguer, et l'a soumis à l'accord du conseil syndical (3 copropriétaires dont moi, présidente du CS). Evidemment, j'accepte, mais ma voisine du dessous qui est au CS refuse, et un autre membre n'a pas répondu.

2 questions : L'accord du CS est-il nécessaire pour demander à un architecte de venir chercher la cause d'un trouble de jouissance trouvant sa source dans un problème de parties communes (devis 480 € HT) ? Si oui, quid si l'une n'a pas répondu, que l'autre est contre et que la 3ème (présidente) est pour ?

Et plus généralement, pensez-vous que les travaux qu'il faudra engager pour réparer la partie commune auront un caractère urgent (du fait du préjudice quotidien que je subis) qui permettra de ne pas attendre l'accord de l'AG ? ou accord de l'AG nécessaire préalablement aux travaux ? Merci infiniment !

Par **youris**, le **09/11/2020 à 16:38**

bonjour,

- si vous récupérez les fumées dans votre appartement les fumées de cuisine de l'appartement du dessous, cela peut être dangereux donc urgent surtout si votre voisin cuisine au gaz, car dans les fumées, vous avez de la vapeur d'eau, du gaz carbonique et peut-être du monoxyde de carbone qui peut provoquer une intoxication.

- chaque année, votre A.G. doit prévoir un montant à partir duquel la consultation du CS est

obligatoire. L'ordonnance 2019-1101 prévoit:

*Art. 21-5.-Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. **En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.***

Dans votre cas, il y a 1 voix pour et une contre, donc partage des voix, comme président votre voix est prépondérante, donc le syndic peut faire procéder à l'architecte de votre immeuble.

salutations

Par **mariefc2000**, le **09/11/2020 à 21:58**

Bonsoir,

merci infiniment de votre réponse. Effectivement, le seuil est de 1000€. Le syndic n'aurait donc pas dû demander l'avis du conseil syndical ?

Pensez-vous que le syndic soit tenu d'intervenir, en tant que garant de la conservation et l'entretien des parties communes ? Puis-je le presser d'intervenir au plus vite, en vertu de cette obligation d'entretien ?

Pensez vous que je puisse jouer la carte de l'urgence même si les voisins n'utilisent pas le gaz ? Je vis avec des enfants de 2 à 10 ans, et je pense effectivement que respirer cet air vicié n'est pas bon pour leur santé...

merci 1000 fois !