

TOUT SAVOIR SUR VOTRE COPROPRIETE**LUNDI 27 MARS DE 18H00 A 19H00**Un juriste spécialisé en copropriété vous répondra en direct.
Posez vos questions dès maintenant.

Transcription du tchat du 27/03/2017 – 18h00/19h00

La
modératrice
Catherine

Bonsoir à tous,
C'est Catherine, votre animateur et le modérateur du tchat.
Notre expert est en place et le tchat va bientôt pouvoir débuter.

Virginie
Potiron

Bonjour,
Je suis Virginie POTIRON, à votre disposition, pour répondre à vos questions.

La
modératrice
Catherine

Merci, car vous avez été très nombreux à nous poser des questions.
Le tchat commence.
Bonjour Virginie, vous allez débuter avec la question de

Clarisse

Bonjour, Je suis membre du conseil syndical. Nous nous demandons si nous devons mettre en concurrence différents syndic chaque année. Merci par avance.

Virginie
Potiron

Bonjour Clarisse, La mise en concurrence est obligatoire tous les trois ans.
Toutefois, le conseil syndical en est dispensé lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger.
Très bonne fin de journée.

**JOURDAN
Michèle**

A la prochaine Assemblée Générale nous devons : Soit réélire le Syndic en place dont le mandat s'achève, Soit voter pour un nouveau Syndic présenté par un membre du Conseil Syndical. La convocation à l'AG doit-elle comporter deux résolutions ou une seule ? Merci.

Virginie
Potiron

Bonjour Michèle,
Votre question est très pertinente.
En effet, il est important d'inscrire, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, une résolution par syndic.
Ainsi, si vous mettez en concurrence trois syndic, vous devrez prévoir trois résolutions.
Attention également au délai pour envoyer ces points au syndic.
La convocation doit être envoyée au moins vingt-et-un jours avant l'assemblée générale.
En espérant avoir répondu à votre question, Très bonne soirée.

Anna

J'aimerais avoir connaissance de mon contrat de syndic actuel. Comment puis-je faire ?

Virginie
Potiron

Bonjour Anna,
Le projet de contrat est annexé à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Si vous ne l'avez plus, il est peut-être présent sur l'extranet de la copropriété.

Attention, des frais peuvent vous être facturés si vous le demandez à votre syndic.

Espérant avoir répondu à votre question, Très bonne fin de journée.

Bento

Une résolution pour la création de jardin partagé d'une surface de 10m2 dans une copropriété de 118 lots sans désignation des bénéficiaires d'un usage privatif des parties communes, est-elle l'égalité ? Car tout le monde ne pourra accéder, 10m2 divisé par 118 lots= moins de 10cm2 par lot. Impossible. Ou bien si on laisse certains "copains" du CS accéder est-ce une appropriation illégale des parties communes ?



Virginie Potiron

Bonsoir Bento, Cette question est complexe et mérite plusieurs vérifications.

En effet, il convient de vérifier notamment :

- si l'inscription de cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale a respecté les formes requises.
- si le règlement de copropriété autorise la création d'un jardin partagé.
- si les règles de majorité de vote de cette décision ont été respectées.
- si les règles d'utilisation ont été précisées.

Espérant avoir répondu à votre question, Bonne soirée.

sauter

Un syndic a-t-il le droit de s'approprier des pouvoirs de copropriétaires absents pour l'AG de la copropriété?



Virginie Potiron

Bonsoir, La loi du 10 juillet 1965, en son article 22, est très claire sur le sujet.

En effet, elle précise que le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un PACS, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée.

Bien cordialement.

DEBUSSCHERE

Madame, Monsieur, Une réunion pré-AG est organisée par le syndic afin de convenir, avec les membres du conseil syndical, de l'ordre du jour de la prochaine AG. Un copropriétaire (pas encore membre du conseil syndical) souhaite participer ; il m'indique que le conseil syndical peut inviter qui il veut. Est ce vrai ? Par ailleurs, je souhaite me rendre à cette réunion avec mon compagnon qui n'est pas copropriétaire. Peut on lui refuser d'être présent à mes côtés ? Par avance merci de vos réponses,



Virginie Potiron

Bonsoir, La composition du conseil syndical est strictement encadrée par la loi et plus précisément par l'article 21 de la loi 10 juillet 1965.

Ainsi, les membres du conseil syndical doivent être désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un PACS, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Il s'agit des règles de désignation des membres lors de l'assemblée générale.

Cependant, aucun texte ne précise les règles de fonctionnement ultérieur du conseil syndical.

Le règlement de votre copropriété peut éventuellement prévoir quelques dispositions.

A défaut, un arrangement amiable peut être envisagé avec les membres officiellement désignés lors de l'Assemblée générale.

Très bonne soirée.

Francis BORD



Virginie
Potiron

Si je donne un mandat pour une AG. Comment être certain que c'est bien mon choix qui sera pris en compte ?

Bonsoir Francis, Le premier principe à rappeler est que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Le choix du mandataire est donc libre, mais doit respecter certaines règles :

- Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote.

- Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un PACS, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Pour répondre plus précisément à votre question, le mandataire a une obligation générale de loyauté et défense des intérêts de son mandant, c'est-à-dire de vos intérêts en l'espèce.

Vous pouvez indiquer à votre mandataire le sens dans lequel il doit voter sur les questions figurant à l'ordre du jour.

Si le mandataire ne respecte pas les consignes, il pourra être difficile de le sanctionner.

Vous pourrez éventuellement le poursuivre pour faute dans l'exécution de son mandat.

Cependant, la procédure sera peut-être lourde et la preuve difficile à recueillir.

Espérant avoir répondu à votre question, Très bonne soirée.

Lucien



Virginie
Potiron

Notre copro souhaite changer de syndic. Quel est le délai pour prévenir le syndic actuel de cette décision ? Le nouveau syndic retenu devra-t-il être présente lors du vote lors de l'AG ?

Bonjour Lucien,

Nous vous remercions pour votre question.

Le point que vous soulevez est important.

En effet, le conseil syndical doit envoyer les propositions au syndic actuel dans un délai raisonnable, permettant l'inscription de cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

De plus, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

L'idéal est donc de le transmettre au syndic dans un délai suffisamment long.

Enfin, le nouveau syndic retenu ne pourra assister au début de l'assemblée générale. Mais il pourra ensuite prendre le relais.

Espérant avoir répondu à votre question.

Jean



Virginie
Potiron

Bonjour,

Pouvez-vous m'indiquer les éléments à analyser lors de la négociation du contrat avec mon syndic ?

Bonjour Jean,

Tout d'abord, il est important que vous lisiez attentivement les propositions de contrats envoyés par les différents professionnels que vous aurez contactés.

Certaines clauses doivent retenir particulièrement votre attention. Il s'agit notamment de la durée du contrat, de la tenue de l'assemblée générale ou du nombre de réunions avec le conseil syndical.

L'article de l'Institut national de la consommation vous présente les

10 points essentiels à décrypter :

<http://www.conso.net/content/comment-decrypter-un-contrat-de-syndic-les-10-points-essentiels>.

De plus, un simulateur est mis à votre disposition pour les comparer :

<http://www.conso.net/content/comparez-les-syndics>

J'espère avoir répondu à votre question.

AUGER



Virginie
Potiron

Quelles sont la raisons qui peuvent faire annuler une AG ?

Bonsoir, Avant toute chose, il est important de préciser le cadre général : en principe, l'action en nullité ne peut être exercée que contre les décisions de l'assemblée générale, par les copropriétaires défaillants ou opposants, dans un délai de 2 mois.

à compter de leur notification par le syndic.

Les motifs d'annulation peuvent être multiples :

- défaut de convocation à l'assemblée générale,
- convocation remise à une autre personne que le copropriétaire,
- absence de documents devant être joints à la convocation, - absence de désignation du président de séance,
- violation d'une règle du règlement de copropriété,
- vote de questions imprécisément portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale,
- erreur dans le décompte des tantièmes,
- ...

Espérant avoir répondu à votre question, Bien cordialement.

Damien



Virginie
Potiron

Bonsoir, J'aurai la question suivante : Je suis copropriétaire, mais non membre du conseil syndical. Ai-je le droit de consulter les justificatifs de charges de copropriété ? Merci par avance !

Bonsoir Damien, Oui, bien sûr.

Vous pouvez les consulter dans le délai entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de celle-ci.

Les modalités pratiques doivent être précisées dans la convocation à l'assemblée générale.

Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue.

Les pièces sont des documents originaux ou des copies.

Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais.

Enfin, dernier élément : les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Vous pourrez avoir d'autre informations dans l'article de l'INC "Copropriété : la consultation des justificatifs des charges" :

<http://www.conso.net/content/copropriete-la-consultation-des-justificatifs-des-charges>

Très bonne soirée.

Patrick



Virginie
Potiron

Je suis copropriétaire, non membre du conseil syndical de ma copropriété. Puis-je demander l'inscription d'une question à l'assemblée générale ?

Bonjour Patrick, Oui, bien sûr.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Le syndic doit porter ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

J'attire votre attention sur deux points :

- Attention au délai d'envoi de la question,
- Si la question porte notamment sur certains travaux, le copropriétaire doit accompagner sa demande d'un projet de résolution et/ou d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Ces modalités sont prévues par l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Espérant avoir répondu à votre question, Très bonne soirée.

Christiane,



Virginie
Potiron

Où puis-je trouver des informations ?

Bonsoir Christiane, Le site de l'INC : <http://www.conso.net> met à votre disposition des fiches pratiques, des outils, des vidéos, des lettres types... Vous trouverez également la liste des associations de consommateurs agréées, qui peuvent vous aider.

N'hésitez pas à aller le consulter.

Espérant avoir répondu à votre question, Bonne soirée.

**VASSEUR
Daniel**



Virginie
Potiron

Bonjour, Pouvez-vous me donner la liste des documents officiels qui doivent être joints obligatoirement à la convocation envoyée aux copropriétaires pour l'Assemblée Générale ordinaire annuelle ? Y-a-t-il un texte de loi qui régit cette obligation ? Merci pour votre réponse

Bonsoir Daniel, Effectivement, l'article 11 du décret du 17 mars 1967 liste les documents, qui doivent être annexés à l'ordre du jour.

Certains documents doivent être impérativement notifiés, d'autres sont communiqués à titre d'information.

Les documents obligatoires sont notamment :

- l'état financier du syndicat des copropriétaires,
- le projet de budget,
- le projet de contrat de syndic,
- les conditions essentielles des devis...

Les documents qui ont une valeur informative :

- les annexes au budget prévisionnel,
- les avis rendus par le conseil syndical, lorsque sa consultation est obligatoire...

Espérant avoir répondu à votre question, Bonne soirée.

**VASSEUR
Daniel**



Virginie
Potiron

Je viens préciser le contenu de ma question concernant les documents à joindre à la convocation pour l'AG annuelle ordinaire . La résolution concernée est celle de l'approbation des comptes, En tant que copropriétaires que doit-on vérifier et que ratifie-t-on ou non lorsque l'on approuve ou non les comptes ? Merci pour vos éclaircissements.

Daniel, L'ordre du jour doit comporter certaines pièces financières.

Il s'agit notamment de :

- l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

- du projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel,

- des annexes au budget prévisionnel,

- de l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération,

- du projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire en vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

Enfin, sachez que vous avez la possibilité de consulter les justificatifs de charges. La convocation à l'assemblée générale doit préciser les modalités pratiques.

Espérant avoir répondu à vos attentes, Bien à vous.

Ludovic

Lors de notre prochaine assemblée générale, diverses décisions doivent être prises. Quelles sont les majorités applicables ?



Virginie
Potiron

Bonjour Ludovic, Les textes applicables sont les articles 24 à 26-4 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Institut national de la consommation met à votre disposition une fiche pratique vous présentant l'ensemble des dispositions applicables en la matière :

<http://www.conso.net/content/copropriete-les-majorites-de-vote-lors-dune-assemblee-generale>

Bonne soirée.

Sylvain

Bonsoir, Je ne peux être présent à la prochaine assemblée générale. Puis-je me faire représenter ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Sylvain, Oui, tout à fait.

L'article 22 de la loi de 1965 encadre cette possibilité.

Ainsi, chaque copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Deux réserves à ce principe :

- Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote.

- Le syndic et ses salariés ne peuvent recevoir un mandat pour représenter un copropriétaire.

Très bonne soirée.

HOUTEER

Lors de la dernière assemblée générale, nous avons choisi des prestataires pour des travaux sur présentation de devis. A la réception du compte-rendu de cette AG, les montants des devis qui nous avez été présentés et sur lesquels nous avons voté ont été majorés. Quel recours légal avons-nous pour contester ces nouveaux montants ????



Virginie
Potiron

Bonsoir,

L'assemblée des copropriétaires doit voter le principe même des travaux et leur financement.

Pour cela, des devis doivent être annexés à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Ils doivent être précis pour informer suffisamment les copropriétaires.

Le syndic ne peut donc pas modifier les éléments ayant conduit au vote.

Rapprochez-vous du syndic et/ou du conseil syndical pour évoquer cette question avant d'envisager un éventuel recours, si celui-ci est possible.

Espérant avoir répondu à votre question Très bonne soirée.

Valérie

De façon générale, pouvez-vous me dire quels sont les textes juridiques applicables aux copropriétés ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Valérie, Deux textes principaux encadrent les copropriétés.

Il s'agit de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Bonne soirée.

Martinet

Dans l'impossibilité d'être présente lors de l'émission à quel juriste



Virginie
Potiron

spécialisé en copropriété puis je m'adresser dans mon département : l'Herault Je vous remercie

Bonsoir, Vous trouverez la liste des associations de consommateurs à l'adresse suivante :

<http://www.conso.net/content/trouvez-lassociation-de-consommateurs-la-plus-proche-de-chez-vous>

Les critères de recherche peuvent être le nom de l'association, le département ou le domaine d'intervention.

Bonne recherche.

Anna

Copropriété, conseil syndical, syndicat, syndic... Je suis perdue dans le vocabulaire. Pouvez-vous m'éclairer ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Anna, Les termes sont, en effet, source de confusion.

Le syndicat des copropriétaires désigne l'ensemble des copropriétaires.

Le syndic est le professionnel qui gère votre copropriété.

Le conseil syndical désigne les copropriétaires, représentants de votre copropriété, qui sont les interlocuteurs privilégiés du syndic.

En résumé, le conseil syndical représente le syndicat des copropriétaires auprès de votre syndic.

Bien cordialement.

**JORDAN
André**

Bonjour.

En cas de mise en concurrence de syndic, faut-il plusieurs résolutions dans l'ordre du jour ou une seule ?

Merci



Virginie
Potiron

Bonsoir André,

Nous vous remercions pour votre question.

Il faut une résolution par syndic.

L'assemblée générale doit se prononcer sur chaque contrat.

Très bonne soirée.

François

J'ai entendu dire qu'un registre d'immatriculation des copropriétés a été mis en place. En quoi consiste-t-il ?



Virginie
Potiron

Bonjour François, Effectivement, un registre a été mis en place depuis le 31 décembre 2016.

Actuellement, les syndicats doivent immatriculer les copropriétés de plus de 200 lots.

Les données seront visibles à la fin du premier semestre 2017 sur le site suivant : <http://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

Si vous en savez plus, vous pouvez consulter le document de l'INC : "Copropriété : mise en place du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires".

<http://www.conso.net/content/copropriete-mise-en-place-du-registre-national-dimmatriculation-des-syndicats-de>

Bien cordialement.

Arnaud

Un voisin m'a dit que le syndic devait rédiger une fiche synthétique de la copropriété. Pouvez-vous me donner le contenu de ce document ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Arnaud, Effectivement, les syndicats sont tenus d'établir, de mettre à jour et à disposition des copropriétaires, un nouveau document, la fiche synthétique de la copropriété.

Cette obligation entre en vigueur progressivement depuis le 1er janvier 2017.

Actuellement, seules les copropriétés de plus de 200 lots sont

concernées.

Ce document contient de nombreuses informations, dont, par exemple, l'identification de la copropriété, du syndic, l'organisation juridique, les équipements et les caractéristiques financières de la copropriété.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter l'article de l'INC « La fiche synthétique de la copropriété ».

Bonne soirée.

christine

est-ce que l'enregistrement des copropriétés s'appliquent aux copropriétés horizontales ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Christine,

Je pense que vous faites référence à l'immatriculation des copropriétés. Sont visés par cette nouvelle obligation les syndicats de copropriétaires, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Les copropriétés horizontales remplissant ces conditions sont donc concernées.

La mise en place de cette obligation est progressive depuis début 2017. Pour avoir plus d'informations, vous pouvez consulter l'article de l'INC "Mise en place du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires".

Bonne soirée !

Catherine

Bonjour,

Je vais acheter mon 1 er appartement. Avant l'achat, j'ai lu les deux dernières AG scrutées par mon Notaire qui a confirmé que mon choix d'appart, dans cet immeuble là était OK.

Votre avis : le Notaire a t il bien toutes les clés du savoir pour me conseiller ainsi ?

Catherine

c'est la première fois que je tchat en direct, j'ai, du coup, expédié mon message sans penser à vous dire un grand merci pour votre initiative. En effet, la copropriété, les tenants et aboutissants, tout cela est bien complexe pour un non initié ...

Du coup, je vois des réponses à Daniel, Ludovic, Sylvain et ... moi ???



Virginie
Potiron

Bonsoir Catherine,

Depuis la loi Alur de 2014, de nombreux documents doivent être annexés au compromis de vente.

Ils vous permettent d'être mieux informés.

Pour plus d'informations, consultez notre page :

<http://www.conso.net/content/achat-dun-bien-en-copropriete>

Zac

Mon syndic nous a demandé si nous étions d'accord pour recevoir les lettres qu'il nous envoie par voie électronique. J'ai donné mon accord lors de l'assemblée générale, mais j'aimerais changer d'avis. Est-ce possible ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Zac, Tout à fait.

La loi prévoit que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

Cependant, pour cela, le syndic doit obtenir l'accord exprès des copropriétaires.

Sachez que vous pouvez revenir sur cette décision à tout moment.

Il vous suffit de notifier votre demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique.

Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic.

L'INC met à votre disposition une lettre type pour vous aider dans vos démarches.

Pour en savoir plus, consultez l'article de l'INC « La communication par e-mail au sein d'une copropriété ».

Bonne fin de journée.

LE ROUX



Virginie Potiron

Qui dirige, informe et est responsable de la copropriété entre le conseil syndical et le syndic ?

Bonsoir, Le rôle du syndic et celui du conseil syndical sont complémentaires, mais également très différents.

Le syndic gère la copropriété, au niveau financier, administratif et juridique.

Le conseil syndical assiste le syndic, mais contrôle également sa gestion.

Il est une sorte de contre-pouvoir.

Très bonne soirée.

kosnar



Virginie Potiron

la loi alur cite la responsabilité du conseil syndical . Quelles sont ces responsabilités et devant quelle juridiction ?

Bonsoir, Les membres du conseil syndical sont les mandataires du syndicat des copropriétaires.

Ils exercent leur mission à titre gratuit.

Ils peuvent engager leur responsabilité en raison de fautes qu'ils auront pu commettre dans l'exercice de leurs fonctions.

Par exemple, on peut leur reprocher qu'ils aient insuffisamment contrôlé la gestion du syndic ou alors d'avoir été en collusion avec le syndic.

Cependant, les fautes sont appréciées de façon moins rigoureuse que si elles avaient été commises par un mandataire salarié.

Leur responsabilité est rarement retenue, sauf s'ils ont agi dans un intérêt contraire à celui de la copropriété.

Espérant avoir répondu à votre question, Bonne soirée.

Elodie78



Virginie Potiron

Bonjour, Le syndic me facture régulièrement des frais de relance, a-t-il le droit ? Merci

Bonsoir Elodie,

La facturation des frais de relance est encadrée. Ne peuvent vous être imputés que les frais engagés avant la mise en demeure, conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

L'INC met à votre disposition une lettre type pour vous aider à contester les frais facturés, qui ne respectent pas ce principe : <http://www.conso.net/content/vous-contestez-les-frais-de-relance-factures-par-votre-syndic>

Très bonne soirée.

loyer michel



Virginie Potiron

nous sommes 3 au conseil syndical jamais de réunion le président non élu proposition de moi mê de se réunir- refus des deux autres membre qui refusent d'être président et de nommer un membre et ne désirent pas informer les copropriétaires de leur travail.

Bonsoir Michel, Nous vous confirmons que le conseil syndical doit élire un président parmi ses membres, comme le précise expressément l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, le conseil syndical doit rendre compte, à l'assemblée générale, de l'exécution de sa mission, et ce, chaque année.

Cette obligation est prévue par l'article 22 du décret du 17 mars 1967.

Très bonne soirée.

SOUTARSON

Bonjour, le syndic de ma co-propriété refuse de me donner le nom d'une société qui serait venue faire le ménage dans le local vélo. Bilan net: plusieurs vélos ont été purement et simplement disparus et soit disant détruits !!! J'ai déposé plainte; mais la Police refuse d'attaquer le syndic. Qu'est ce qui me reste comme marge de manœuvre? Merci pour votre aide!



Virginie
Potiron

Bonsoir,
Nous comprenons votre problématique.
La première question qui se pose est la preuve de la personne responsable du vol et de la destruction des vélos.
Si le syndic refuse de vous donner l'identité de la société qui réalise l'entretien de votre copropriété, vous pouvez contacter le conseil syndical, qui a accès à l'ensemble des factures des prestataires intervenant dans votre copropriété.
Espérant avoir répondu à vos interrogations, Très bonne soirée.

BECH Gérard

Bonjour, Notre syndic débite systématiquement sur le compte bancaire du syndicat les charges exclusive aux copro incriminés tels l'état daté et les factures de prestations privatives etc... A mon avis c'est totalement illégal. Quels sont les textes réglementaires pour étayer mon affirmation. Merci pour votre avis.



Virginie
Potiron

Bonsoir Gérard,
En effet, certaines prestations du syndic sont normalement imputables aux seuls copropriétaires concernés.
Il s'agit notamment de l'état daté ou des frais de mise en demeure, comme le précise l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.
La question serait donc de savoir pourquoi le syndic les impute systématiquement sur le compte de la copropriété.
Vous pouvez contacter votre conseil syndical, qui a peut-être posé la question lors de la vérification des comptes.
Bonne soirée.

Marcel

Je souhaite vendre mon appartement. J'ai entendu dire que l'annonce devait comporter certaines mentions. Est-ce vrai ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Marcel,
Effectivement, plusieurs mentions doivent désormais apparaître dans l'annonce :
- le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété, - le nombre de lots existant au sein de la copropriété,
- le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes,
- si le syndicat des copropriétaires fait l'objet d'une procédure en raison des difficultés rencontrées par la copropriété.
Il s'agit, par exemple, de la procédure d'alerte ou de celle relative aux copropriétés en difficulté.
Pour en savoir plus : vous pouvez consulter la fiche de l'INC « Copropriété : information lors de l'achat d'un bien ».
Bonne soirée.

Céline

Bonsoir, Voici ma question : qui peut être membre du conseil syndical ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Céline,
Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.
Des interdictions sont prévues pour le syndic ou son entourage.
L'article 21 de la loi de 1965 fixe ces différents éléments.
Bonne soirée.

LE ROUX

L'AG de la copropriété me conteste une 30taine de m2. d'espace privatif comment la lui faire reconnaître?



Virginie
Potiron

Bonsoir,
Le nombre de tantièmes afférents à votre lot peut être indiqué dans le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ou dans l'acte de vente.
Ces documents ont dû vous être communiqués lors de l'achat de votre bien.
Mais vous pouvez demander leur communication à votre syndic ou à votre notaire.
Attention, des frais peuvent vous être facturés.
Très bonne soirée.

LE ROUX

La modification d'un espace privé, privatif et commun est-il du ressort de l'AG ou non? et si non de qui ?



Virginie
Potiron

Bonsoir, Plusieurs questions se posent à la lecture de votre message : - qu'entendez-vous par "espace privé" ?
- S'agit-il d'un lot de copropriété ? D'une partie privative ? D'une partie commune à usage privatif ?
- qui souhaite modifier cet espace ? Le copropriétaire ou la copropriété ?
Pour connaître les règles applicables aux différentes situations envisagées, il convient de se référer au règlement de copropriété, à la loi du 10 juillet 1965 et aux règles de majorité applicables.
Vous pouvez consulter la fiche de l'INC relative aux majorités de vote pour compléter la réponse :
www.conso.net/content/copropriete-les-majorites-de-vote-lors-dune-assemblee-generale.
Bien à vous.

Leslie

J'habite dans un immeuble, où le chauffage est collectif. J'ai entendu dire que les frais doivent désormais être individualisés. Connaissez-vous les modalités pratiques ?



Virginie
Potiron

Leslie, Vous avez tout à fait raison.
Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif.
Il doit être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif.
La mise en place de ces outils devait se faire avant le 31 mars 2017.
Mais des exceptions sont prévues jusqu'au 31 décembre 2019.
Espérant avoir répondu à vos attentes, Bonne fin de journée.
Christiane, nous avons vu votre question. Elle porte sur la même problématique que la question de Leslie.



Virginie
Potiron

David

Des travaux doivent être réalisés dans mon immeuble ? Qui doit en informer les habitants ?



Virginie
Potiron

Bonsoir David, Merci pour votre question !

Le syndic doit informer les occupants de chaque immeuble des décisions, prises par l'assemblée générale des copropriétaires, susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants.

Il s'agit notamment des décisions relatives à la maintenance et à l'entretien de l'immeuble, aux travaux de toute nature et aux actes techniques concourant à la préparation de ces travaux tels que les diagnostics, les audits, les études techniques... Dans un délai de trois mois après la tenue de chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic doit afficher un document pendant un mois.

Pour en savoir plus, vous pouvez si vous le souhaitez, consulter le document de l'INC « Copropriété : tous les occupants seront désormais informés ».

Très bonne fin de journée.

Jonathan

J'ai entendu parler de la mise en place d'un fonds de travaux dans chaque immeuble. Pouvez-vous m'expliquer le fonctionnement ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Jonathan, Merci de votre confiance !

La mise en place d'un fonds de travaux est, en effet, obligatoire depuis le 1er janvier 2017 dans les immeubles en copropriété de plus de cinq ans. A terme, il doit permettre de financer différents types de travaux votés par l'assemblée générale.

Chaque copropriétaire devra verser une cotisation annuelle.

Son montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui encadre ce dispositif et la fiche de l'INC qui présente « la rénovation énergétique des copropriétés ».

Très bonne soirée !

Cheval blanc.

Fonds de travaux : copropriété à la fois vertical et horizontale (7 immeubles et 39 villas en 2 lots . En présence de tantièmes généraux et de tantièmes spécifiques comment répartir les 5% fonds de travaux?



Virginie
Potiron

Bonsoir Cheval Blanc,

Votre question est complémentaire à celle de Jonathan.

Les 5 % doivent être calculés sur le montant du budget prévisionnel de la copropriété.

Bonne soirée.



La
modératrice
Catherine

Nous allons répondre aux dernières questions. Le Tchat se termine dans 10 minutes.

DHO Joseph

Etant donné que la loi interdit les feux de cheminée .Est ce que dans ma copropriété j'ai le droit d'enlever les conduits qui traversent mon appartement ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Joseph,

La réponse à cette question dépend essentiellement de la nature de vos conduits de cheminée.

S'il s'agit d'une partie privative, vous pouvez prendre la décision de les supprimer, si cette mesure n'a pas de conséquence sur le reste de l'immeuble.

S'il s'agit d'une partie commune, cette décision doit être validée en

assemblée générale.

Le règlement de copropriété ou à défaut la loi du 10 juillet 1965 vous aidera à déterminer leurs natures.

Attention : pensez à consulter le règlement sanitaire départemental qui peut comporter des prescriptions complémentaires applicables sur votre commune.

Très bonne fin de journée.

Sylvaine

L'installation d'un ascenseur a été votée dans ma copropriété. Je rencontre des difficultés financières et j'aimerais échelonner le paiement sur plusieurs années. Est-ce possible ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Sylvaine,

Si vous n'avez pas donné votre accord à la décision prise, l'article 33 vous autorise à demander l'étalement de la part du coût de ces travaux mise à votre charge.

Cette possibilité vous concerne si vous vous êtes abstenu(e) lors du vote, si vous avez voté contre ou si vous étiez absent(e) et non représenté(e).

Vous devez notifier votre décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

Pour vous y aider, l'INC met à votre disposition une lettre type : <http://www.conso.net/content/vous-demandez-lechelonnement-du-paiement-des-travaux-damelioration-votes-en-assemblee>

Très bonne soirée.

Josiane

Des travaux de réfection de la cage d'escalier doivent être votés à la prochaine assemblée générale. Le vote peut-il se faire sur la base d'un seul devis ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Josiane,

Nous vous remercions de votre question.

La réponse à votre question est donnée par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

A noter : elle doit également arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Regardez dans les procès-verbaux des précédentes assemblées générales le montant des marchés concernés par cette mise en concurrence.

Espérant avoir répondu à votre question, Très bonne fin de journée.

Leger

Bonjour

Suite à une malfaçon une colonne d'eau encastree à éclatée j ai fait joué la garantie décennale est ce à moi de faire intervenir une entreprise au vu du montant de l'indemnité qui m est attribué et que je fasse faire des devis Cordialement Mme leger



Virginie
Potiron

Bonsoir, Je vous remercie pour votre question.

Plusieurs questions se posent :

- La colonne d'eau est-elle une partie commune ou privative ?

La réponse est donnée par votre règlement de copropriété.

- Vous évoquez la garantie décennale.

Cela veut sans doute dire que des travaux ont été réalisés récemment

ou que votre immeuble est récent (moins de 10 ans) ?

- Si tel est bien le cas, avez-vous souscrit une assurance dommages-ouvrage ?

Si oui, n'hésitez pas à prendre contact avec votre assureur.

- L'expertise a-t-elle déjà eu lieu ?

Les responsabilités ont-elle été déterminées ?

Les réponses à ces différentes questions vous permettront de connaître la suite à donner à ce dossier.

La fiche de l'INC "Les assurances construction" pourra vous donner des compléments d'information :

<http://www.conso.net/content/les-assurances-construction>

Bien à vous.

Rondeau

Madame, Pouvez-vous m'informer s'il existe des règles sur la rémunération du syndic en cas de travaux? un pourcentage, une somme forfaitaire? Merci



Virginie
Potiron

Bonsoir,

La question des honoraires pour travaux est strictement encadrée par l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Seuls les travaux "exceptionnels" peuvent faire l'objet d'honoraires perçus par le syndic.

Il s'agit de ceux qui ne sont pas compris dans le budget prévisionnel, comme les travaux d'amélioration ou de conservation de l'immeuble, autres que ceux de maintenance.

Dans ce cas, ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Attention : le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Espérant avoir répondu à votre question, Bien à vous.

Mylyne

Bonjour j'ai eu des difficultés pour payer mes charges pendant une période mon syndic de copropriété m'a convoqué au tribunal en accusant de leur devoir un arriéré depuis 2012, où j'étais condamné à payer une certaine somme l'inconvénient c'est que j'ai acheté mon appartement en février 2014.

Et pour l'assemblée générale du 22 mars 2017 ils ont voulu mettre aux enchères mon appartement (alors que je respecte mes paiements demandé par le tribunal) mais les autres propriétaires n'ont pas accepté de voter l'expropriation.

Quels sont mais recours pour l'erreur manifeste sur l'antériorité de ma dette, la prise en considération par le syndic de la vraie somme de ma dette comme dit sur la condamnation, et pour finir cette tentative de mise aux enchères. Merci d'avance



Virginie
Potiron

Bonsoir Mylyne,

Nous comprenons vos difficultés.

Il est essentiel de vous faire assister par un avocat ou une association de consommateurs. Vous pouvez trouver la liste sur notre site :

<http://www.conso.net/content/trouvez-lassociation-de-consommateurs-la-plus-proche-de-chez-vous>

Bon courage !

LENEN

fuite sur réseau de chauffage(individuel) sous la chape. le syndic m'a demandé de refaire l'installation "mise en apparent" en me précisant que les travaux sont à ma charge (parties privatives me dit-il) , Il me semblait pourtant que la chape est une partie commune. Merci de me renseigner



Virginie
Potiron

Bonsoir,

La question est de savoir si la canalisation, à l'origine de la fuite, et la chape sont des parties privatives ou communes.

En général, la réponse est dans le règlement de copropriété, qui vient définir les différents éléments d'une copropriété.

Ce document vous est communiqué lors de l'acquisition du lot et peut être accessible sur l'extranet de la copropriété.

Espérant avoir répondu à votre question, Bonne soirée.

Encore 1 ou 2 questions...



La
modératrice
Catherine

caron alain

bonjour je voudrais savoir pour une copropriete qui a ete construite en 1986 et l'autre partie en 1991 avec un enduit de facade en teinte grege mastic jusque-là aucune peinture n a ete faite et a la derniere AG a été decide a la majorite de faire une peinture pour 2018; je voulais savoir comme on va changer la nature de la facade (tous les 10 ans au moins il faudra faire le ravalement) n aurait il PAS fallu que la resolution soit votee a l'unanimité ? MERCI POUR VOTRE REPONSE CORDIALEMENT



Virginie
Potiron

Bonsoir Alain,

Nous vous remercions pour votre question.

La réponse ne sera malheureusement pas précise, car nous n'avons pas l'ensemble des éléments du dossier.

Par exemple, la réalisation de travaux d'économies d'énergie peut venir modifier la majorité applicable.

Nous pouvons vous donner quelques pistes : - la majorité simple de l'article 24 ou majorité des présents et représentés est applicable pour les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes.

- la majorité de l'article 25 ou majorité des voix de tous les copropriétaires s'applique aux travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais également à l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration.

L'unanimité est protectrice des décisions les plus graves.

Par exemple, pour décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Espérant vous avoir donné des pistes de réponse, Bonne soirée.

loyer michel

Membre du conseil syndical (nous sommes trois .) nous nous réunissons jamais, je propose une réunion ,les deux membres refusent, ils ne veulent pas être président ni élire l'un des membres QUE FAIRE ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Michel,
Le conseil syndical est régi par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.
Il est prévu que "le conseil syndical élit son président parmi ses membres".
En revanche, cette disposition ne prévoit aucune contrainte en terme d'organisation interne.
Seules les missions du conseil syndical vis-à-vis de la copropriété et du syndic y sont précisées et encadrées.
Très bonne soirée.

Jean ROGER

J'habite dans un immeuble de 14 logements depuis janvier 2011.

(date de livraison de l'immeuble)

En août 2014, ma voisine et moi avons déclaré un sinistre relevant de la dommage-ouvrage.

- Nous habitons au RdC et nous avons constaté que la dalle se soulève
- D'importants dégâts apparaissent.

Suite à l'expertise de la DO, l'assurance DO reconnaît le problème.

- Août 2015, après maintes relances auprès du syndic, aucune information sur l'évolution du dossier (et les dégâts s'amplifient), celui-ci donne enfin une réponse par courrier.

=> qui résume en écrivant:

...qu'il est nécessaire que nous soyons fixés rapidement sur les suites qui vont être données à ce sinistre.

Février 2016 - Evolution du sinistre:

- 3 appartements et les communs du RdC sont concernés

Le syndic nous informe par mail que le coût des investigations liées à ce dossier seront pris en charge directement par l'assureur.

Mai 2016 - Une investigation géotechnique est entreprise afin de valider les causes techniques du dommage.

En septembre 2016 - Le syndic nous transmet le rapport de l'investigation (en date du 16/06/2016). Il en ressort:

=> le problème est dû au mauvais remblai qui se trouve sous la dalle (dalle sur terre plein - remblai gonflant)

=> Présence d'argile gonflant dans le sous sol (présence d'eau à 3 m)

Préconisation: Refaire dans sa totalité la dalle du RdC, sur vide sanitaire.

Travaux énormes en perspective.

Ce problème a été évoqué lors de notre dernière AG (septembre 2016)

Dans le compte rendu il n'en est fait mention - Interpellation auprès du syndic - sans réponse à ce jour.

Nous sommes toujours dans l'attente du rapport final de l'expert DO...!!?

Nous ne savons pas qui prendra en charge le relogement, dans quelles conditions (la DO a-t-elle souscrite



Virginie
Potiron

Bonsoir Jean Roger,
Les litiges relatifs aux désordres dans la construction sont souvent complexes.

Vous trouverez des informations dans notre fiche "les assurances construction" :

<http://www.conso.net/content/trouvez-lassociation-de-consommateurs-la-plus-proche-de-chez-vous>

Il peut être opportun de contacter un avocat ou une association de consommateurs.

Bon courage !

Catherine

Très belle initiative ce tchat ... à renouveler !

merci beaucoup pour votre professionnalisme



Virginie
Potiron

Merci à tous pour votre participation !

Très bonne soirée.

A bientôt !



La
modératrice
Catherine

Le tchat est à présent terminé.

Nous vous remercions pour votre présence et vos nombreuses questions.

La transcription de ces échanges sera accessible dès demain sur la page

<http://www.conso.net/content/tchat-tout-savoir-sur-votre-copropriete>

Elle comprendra les réponses aux questions auxquelles Virginie n'a pas eu le temps de répondre.



La
modératrice
Catherine

Et pour suivre nos actualités et être tenu au courant de toutes nos informations, n'oubliez pas de vous inscrire à notre lettre d'information :

<http://www.conso.net/newsletter-alerte>

A très bientôt pour d'autres échanges....

Merci de répondre à ce petit sondage...

christiane **Dans une copropriété de 21 lots combien de membres peuvent être élus au conseil syndical et quel est la durée du mandat ?**



Virginie
Potiron

Bonsoir Christiane,
Aucun texte ne prévoit la composition du conseil syndical. C'est à l'assemblée générale de déterminer le nombre de conseillers en fonction de sa situation, des problèmes en cours, de sa taille...
Une exception cependant : le règlement de copropriété peut encadrer la composition du conseil syndical.

christiane **Pouvez vous me dire quels sont les membres qui peuvent être élus au conseil syndical dans une copropriété de 21 lots**



Virginie
Potiron

En principe, seuls les copropriétaires peuvent se présenter.
Il existe des exceptions, comme les conjoints des copropriétaires.

christiane **que faut il faire pour être élu au conseil syndical**



Virginie
Potiron

Vous pouvez vous présenter lors de l'assemblée générale.

christiane **si nous ne faisons pas partie du conseil syndical, pouvons nous adresser des questions à porter à l'ordre du jour directement au syndic et celui prendra t il en compte cette question si le conseil syndical n'est pas d'accord**



Virginie
Potiron

Oui, bien sûr.
A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale.
Le syndic doit porter ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.
Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.
J'attire votre attention sur deux points : - Attention au délai d'envoi de la question, - Si la question porte notamment sur certains travaux, le copropriétaire doit accompagner sa demande d'un projet de résolution et/ou d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
Ces modalités sont prévues par l'article 10 du décret du 17 mars 1967.
Espérant avoir répondu à vos questions,
Très bonne soirée.

rondeau JM **les prestations du syndic lié aux travaux; demande de devis ,suivi de chantier sont-elles à la discrétion du syndic ou validé par l'AG ou le conseil syndical**



Virginie
Potiron

Bonsoir,
Le conseil syndical a un rôle d'assistance, mais également de contrôle de la gestion du syndic.
De plus, il doit être consulté obligatoirement par le syndic, notamment lors de travaux urgents. De plus, l'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel sa consultation est rendue obligatoire.

Très bonne soirée.

**JORDAN
André**

Bonjour.

En cas de mise en concurrence de syndic, faut-il plusieurs résolutions dans l'ordre du jour ou une seule ?

Merci



Virginie
Potiron

Bonsoir André,

En effet, il est important d'inscrire, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, une résolution par syndic.

Ainsi, si vous mettez en concurrence trois syndic, vous devrez prévoir trois résolutions.

Attention également au délai pour envoyer ces points au syndic.

La convocation doit être envoyée au moins vingt-et-un jours avant l'assemblée générale.

En espérant avoir répondu à votre question,

Très bonne soirée.

Marina

Bonjour,

Mon syndic n'a toujours pas fixé de date pour l'Assemblée générale pour valider les comptes 2016. Y-a-t-il un délai légal ?



Virginie
Potiron

Bonsoir Marina,

Nous vous remercions de votre question.

L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit expressément que « l'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent ».

Espérant avoir répondu à votre question,

Très bonne fin de journée.

ERIC

Bonjour,

Un syndic peut-il imposer une avance de trésorerie à tous les copropriétaires pour régler une surconsommation d'eau dont l'origine a été détectée dans un local commercial ? Je précise que le commerce est fermé, mais tout toujours loué.

Bien à vous



Virginie
Potiron

Bonsoir,

Nous vous remercions de votre question.

L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

Il faudrait ainsi comprendre sur quelle base est fondée cette modification des provisions versées par les copropriétaires. N'hésitez pas à contacter le syndic ou le conseil syndical sur cette question.

Espérant avoir répondu à votre question,

Très bonne fin de journée.

Daniel

Le déploiement de la Fibre optique dans une résidence neuve de 215 logements, située dans une zone Haute densité, n'est pas conforme aux préconisations de l'ARCEP (1 seule fibre par logement au lieu de 4 et pas de point de mutualisation immeuble). Que peut faire le Conseil

syndical ?



Virginie
Potiron

Bonsoir,
Nous vous remercions de votre question.
Quand un copropriétaire constate un problème dans l'immeuble, il doit saisir le conseil syndical, qui lui-même alertera le syndic sur cette question. Le syndic pourra ensuite faire une réclamation auprès de l'installateur et/ou du constructeur.
Espérant avoir répondu à votre question,
Très bonne fin de journée.

**Rondeau
JMarie**



Virginie
Potiron

Le Syndic doit-il obligatoirement faire faire plusieurs devis pour décider de réaliser des travaux

Bonsoir,
Nous vous remercions de votre question.
La réponse à votre question est donnée par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.
L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.
A noter : elle doit également arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.
Regardez dans les procès-verbaux des précédentes assemblées générales le montant des marchés concernés par cette mise en concurrence.
Espérant avoir répondu à votre question,
Très bonne fin de journée.

Quilici

Bonsoir

Je suis copropriétaire d'un appartement, et Le syndic a décidé que des travaux devaient être votés.

La réfection de balcons et Le ravalement ont donc été votés en assemblée.

Quel ne fut pas la surprise de voir que nous devons avancer des frais, pour ces travaux, pour un des copropriétaire qui refusent de s'acquitter de sa quote part.

La copropriété est en procès, et c'est assez incroyable de voir, que je dois avancer 1600€, en plus des 4000€, qui m'incombent à titre personnel.

Le montant des travaux a été demandé en un seul paiement, alors que les années précédentes, les frais étaient échelonnés sur quatre trimestres.

Le syndic fait toujours en sorte de trouver de nouveaux travaux, à tel point, que je m'interroge, si je pourrai conserver ce bien, qui est à la location.

Est-il d'usage que les copropriétaires soient obligés de suppléer à une personne qui ne paye pas ses charges ?

Merci d'avance.



Virginie
Potiron

Bonsoir,
Nous vous remercions de votre question.
L'assemblée générale doit déterminer les modalités de recouvrement des fonds, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
Par ailleurs, le syndicat peut demander des avances aux copropriétaires

pour faire face à un manque justifié de trésorerie temporaire dû à l'absence de paiement de charges par certains d'entre eux. Cette question peut faire l'objet d'une résolution en assemblée générale. Espérant avoir répondu à votre question,
Très bonne fin de journée.

Catherine

Merci de votre réponse qui m'a éclairée, je vais aller "bucher" la Loi ALUR 2014 bonne soirée et vive le Net !