Image not found or type unknown

Solins abimés d immeuble :infiltration ,moisissures dans studio

Par **FARTHOUAT MClaude**, le **06/02/2017** à **17:06**

Le mauvais état des solins de chaque coté de ma fenêtre de studio ;au 3è étage de l immeuble ; provoque des moisissures depuis le sol jusqu' à 1 mètre de celui ci sur toute la partie du studio en relation avec la façade. L architecte a constaté ce fait et a adressé une lettre au syndic avec la mention :REPRENDRE LES SOLINS. Le syndic ne comprend soi disant pas ce que cela signifie??Il ne fait rien ,cela dure depuis décembre 2015 m empêchant de louer mon studio d où préjudice. Il ne répond pas plus à mes courriers.Il a les photos prises par l architecte(façade et intérieur du studio). L an dernier je n ai pas pu faire inscrire cette résolution en AG(mon mari venait de faire un AVC à ce moment là, rapatrié d Afrique).Cette année je m y emploie. Mais que puis je faire et pour la réparation des solins et pour non jouissance de mes biens? Est ce que ça fait partie des obligations du syndic?? Merci pour vos conseils.MCF

Par **santaklaus**, le **07/02/2017** à **10:02**

Bonjour,
Les travaux à effectuer sur les parties communes sont engagés par le syndic. Selon l'importance de ces travaux, ils peuvent tantôt être laissés à la libre initiative du syndic, tantôt faire l'objet d'un vote par les copropriétaires à des majorités différentes selon leur catégorie. Le syndicat est, en principe, le seul habilité à réaliser les travaux d'intérêt collectif portant sur les parties communes. Il existe plusieurs catégories de travaux de copropriété : les travaux d'entretien ; les travaux d'amélioration ; les travaux urgents.
Il appartient au syndic de surveiller le bon état d'entretien des parties communes de l'immeuble de telle sorte qu'il puisse faire procéder aux travaux nécessaires soit de son propre chef s'ils relèvent de sa compétence, soit après autorisation de l'assemblée générale). Les travaux peuvent être justifiés par l'urgence et la nécessité de préserver l'immeuble. L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 permet au syndic d'agir seul en cas d'urgence, lorsque des mesures sont nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. L'urgence s'apprécie par rapport au risque de préjudice

Le syndic qui agit dans l'urgence peut se passer de l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires, mais il doit, en revanche, les informer et convoquer le plus vite possible une AG. Avant qu'elle se réunisse, il peut demander, après avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement. La somme ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des

travaux (art. 37 du décret du 17.3.67).

Conclusion :
1-Revoyez votre Architecte puisque votre syndic « ne comprend rien » pour lui expliquer photos à l'appui ce qu'est solin et lui démontrer l'urgence de cette réparation.
2- Produisez 1 ou 2 devis via votre architecte à transmettre au Syndic, le tout en RAR et mettez en avant sa responsabilité vue l'urgence des travaux et des préjudices encourues : trouble de jouissance grave et/ou perte de loyer en vue de la location
3- Adressez une copie du courrier au Président du conseil syndical de votre copro pour information.

Cordialement

Par **FARTHOUAT MClaude**, le **07/02/2017** à **11:03**

Merci; hélas la présidente du conseil syndical se positionne du coté du syndic en raison des frais à venir .La question avait été évoquée lors de la dernière AG où ça n'avait pas pu être inscrit comme résolution à l'ordre du jour. Raison du peu de motivation du syndic:il faut monter un échafaudage jusqu'au 3è ou descendre du toit

Par **santaklaus**, le **07/02/2017** à **11:14**

Peut importe l'avis de la présidente du conseil syndical, ce n'est pas un homme de l'art. Si l'architecte estime qu'il y a urgence,le syndic doit faire ces travaux et le syndic engage sa responsabilité. A vous de voir avec l'architecte.....

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés