



## Problème de gestion de travaux par le syndic

Par **Loic94100**, le **14/09/2024 à 18:16**

Bjr à tous. Je viens d'acheter un bien dans un copropriété. Dans cette copropriété il y a des travaux qui s'éternisent depuis 4 ans, suite à un apparemment incendié non assuré. Le problème est que malgré des mises en demeure, constat d'huissier et une procédure pour astreindre la société a reprendre les travaux, rien ne bouge. De plus, dans les anciens PV d'AG, je ne vois pas quand a été validé les travaux de cette entreprise.

Le syndic est-il en faute ?

Comment sortir de cette immobilisme ?

Existe t-il d'autres solutions ?

Merci

Loïc

Par **youris**, le **14/09/2024 à 18:53**

bonjour,

avec si peu de renseignements, impossible de dire si le syndic est en faute ou pas. Si rien n'apparaît dans les P.V. d'A.G., c'est encore plus difficile.

selon votre message, l'incendie a pour origine un appartement donc une partie privative, ce serait au propriétaire de l'appartement de réparer les dommages.

il semblerait que votre syndic a fait ce qu'il fallait pour les travaux puisque il a effectué des relances pour la reprise des travux.

le syndic ne peut pas entamer de procédure sans y avoir été autorisé par son A.G.

le conseil syndical pourrait répondre à vos questions.

salutations

Par **beatles**, le **15/09/2024** à **08:54**

Bonjour,

Pour compléter : article 15 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.[/quote]

Il suffit que le syndic inscrive à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale que l'autorisation lui soit donnée, en tant que mandataire du syndicat, d'agir contre la société pour qu'elle reprenne les travaux.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **15/09/2024** à **09:21**

Bonjour,

Quelle société pour quels travaux commandés par qui ?

Par **Loic94100**, le **15/09/2024** à **19:46**

Slr,

Donc, si je comprends bien le syndic avait en quelque sorte d'office pouvoir d'agir. Le syndic a une obligation de moyens et pas de résultat, selon les recherches.

Mais aujourd'hui, si l'entreprise ne fait pas les travaux de rénovation depuis 4 ans et malgré les poursuites, ne reprend pas les travaux. Comment se débarrasser de cette entreprise ?

Par **Lingénu**, le **15/09/2024** à **19:56**

Quels travaux de rénovation, commandés par qui, financés par qui ?

Par **Loic94100**, le **16/09/2024** à **00:28**

Il s'agit de travaux de rénovation complet de l'appartement brûlé (sol, plomberie, menuiserie, peinture, toiture car au dernier étage).

Pareil dans 2 appartement mitoyen, également touché. Rénovation de partie commune : carrelage et peinture. Travaux financés par indemnisation de l'assurance à ma connaissance

Par **coproleclos**, le **16/09/2024** à **16:05**

Bonjour,

[quote]

Donc, si je comprends bien le syndic avait en quelque sorte d'office pouvoir d'agir. Le syndic a une obligation de moyens et pas de résultat, selon les recherches.

[/quote]

Pourriez-vous préciser la référence juridique de ce que vous affirmez. Pour moi le syndic a aussi une obligation de résultat, sinon ce serait trop facile pour lui de se tirer des pattes en cas de problèmes. Il en a une obligation selon les dispositions de l'article 18 très long très long de la loi de 1965 qui développe ses tâches :

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000045082788](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000045082788)

Bonne lecture de cet article.

Par **coproleclos**, le **16/09/2024** à **16:14**

Bonjour,

[quote]

Il s'agit de travaux de rénovation complet de l'appartement brûlé (sol, plomberie, menuiserie, peinture, toiture car au dernier étage).

Pareil dans 2 appartement mitoyen

[/quote]

En quoi des travaux dans des locaux privés seraient de la responsabilité du syndic ? Je suis d'accord pour les dégâts dans les parties communes. Et les différentes assurances ?

Qu'attend le syndic pour demander à l'AG de poursuivre en justice le ou les coupables.

Il me semble que le rappel de l'article 15 mentionné devrait suffire au syndic dans un premier temps :

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313547](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313547)

Bien à vous.