



Probleme Travaux cage d'escalier

Par **JEAN JEAN JEAN**, le **12/09/2018** à **13:14**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement au 5^{eme} étage sous les toits dans les anciennes chambres de bonnes dans une copropriété parisienne. J'accède à mon étage par un petit escalier de service qui relie le 4 et le 5^{eme} étage.

Les travaux de réfection de la cage d'escalier viennent de débuter (après avoir été votés lors de la dernière AG) et je paye ces travaux dans la proportions que représente mes tantièmes.

En discutant avec le maitre d'œuvre je me suis rendu compte que l'étage des chambres de bonnes n'avait pas été inclut dans le scope des travaux (électricité, coffrage...) seul la peinture était pour le moment incluse.

Pour les 4 étages en dessous, tout a été prévu (changement des parties de l'escalier défectueuses, changement du tapis, mise au norme de l'elec, changement des luminaires...).

Avec du recul, je n'ai pas regardé en détail ce qu'intégrait le devis validé en AG. Pour le moment le conseil syndical est retissant à l'idée de payer plus alors que je serai le seul jouir des travaux qui concernent la partie chambre de bonnes. Je ne les trouve pas tres fairplay mais bon...

Existe t il un moyen d'étendre le scope des travaux au dernier étage avant la fin des travaux ? Il y a une enveloppe de 10% de la somme totale des travaux en cas d'aléa (est ce que l'extension des travaux peut être considéré comme un aléa)

Le Syndic me dit que je dois refaire une demande lors de la prochaine AG pour mes travaux. Lors de la dernière AG nous avons autorisé le syndic a réaliser des travaux sans l'accord du conseil syndical jusqu'à 2K € est ce que mes travaux peuvent entrer dans le scope ?

Si vous avez des idées je suis preneur.

Merci,

Jean jean jean

Par **santaklaus**, le **12/09/2018** à **13:57**

Bonjour,

1) Le Syndic me dit que je dois refaire une demande lors de la prochaine AG pour mes travaux.

Pourquoi remettre à demain ce qui peut être fait aujourd'hui? Le syndic peut convoquer une AG extraordinaire maintenant, pendant que les travaux sont en cours, pour voter les travaux concernant votre étage.

2) Il y a une enveloppe de 10% de la somme totale des travaux en cas d'aléa (est ce que l'extension des travaux peut être considéré comme un aléa)

Je ne le pense pas. L'aléa doit provenir des travaux votés uniquement.

3) Lors de la dernière AG nous avons autorisé le syndic a réaliser des travaux sans l'accord du conseil syndical jusqu'à 2K € est ce que mes travaux peuvent entrer dans le scope ?

Pourquoi vos travaux entreraient ils dans "le scope". Tout dépend de la nature des travaux qui ont été votés en AG.

Vous êtes trop succinct. Et puis définissez votre "Scope".

SK

Par **JEAN JEAN JEAN**, le **12/09/2018** à **14:25**

Cher SK,

Tout d'abord merci pour vos précisions.

Pour vous donner un ordre d'idée le montant total du chantier est de plus 120k€. A mon avis, l'additif qu'engendrerait les travaux du 5 eme étage serait inférieur 3k€.

Au sujet du point 1 : mon idée est de faire si possible au plus simple donc d'éviter une AG extraordinaire.

Point 2: OK merci pour votre avis.

Le devis est construit en listant les travaux à effectuer et les zones concernées. Donc en l'état, pour le 5 eme étage il n'est pas prévu de coffrage, de mise au norme de l'électricité et l'installation du tapis dans l'escalier de service.

Point 3 :

Que le 5 eme étage ne soit pas intégré dans le projet résulte plus d'un oubli de tous lors de l'élaboration de l'appel d'offre. Donc chacun veut trouver une solution rapide et économique.

La résolution votée lors de la dernière AG est très large :

Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical par le

syndic est obligatoire.

L'assemblée générale décide de fixer à 2k€ le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Sauf erreur de ma part, ce qui n'est pas explicitement exclu peut être intégré, donc mes travaux même d'amélioration ou de transformation peuvent être intégré dans cette résolution.

Encore une fois merci pour votre temps et votre avis précieux.

JJJ

Par **santaklaus**, le **12/09/2018** à **15:34**

Re

"L'assemblée générale décide de fixer à 2k€ le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire. Sauf erreur de ma part, ce qui n'est pas explicitement exclu peut être intégré, donc mes travaux même d'amélioration ou de transformation peuvent être intégré dans cette résolution. "

NON. Car, cette résolution ne peut être le receptable de vos demandes concernant les travaux oubliés. Les travaux doivent être néanmoins votés selon devis en AG conseil syndical ou pas.

Et de surcroît, qui va décider de l'intégration de votre 5 ème étage oublié pour un montant inférieur 3k€. Le Syndic ? NON, Il vous renvoi à la prochaine AG car si il décide de lui même d'intégrer vos travaux dans l'enveloppe de 10%, le montant dépassé par rapport au devis initial devra être validé en AG.

Or, le syndic ne prendra pas ce risque car en cas de refus, c'est lui qui réglera le dépassement. Enfin, si le syndic a senti que le conseil syndical est retissant à l'idée de payer plus c'est une raison supplémentaire de vous renvoyer à une AG.

Une solution, voire les membres du conseil syndical et leur faire part de cet oubli pour donner instruction au syndic d'y remédier de suite car la prochaine fois cela peut couter plus cher(réévaluation du devis ..)

SK

Par **JEAN JEAN JEAN**, le **12/09/2018** à **18:52**

Cher SK,

Encore une fois merci pour votre temps.

Au risque de passer pour un entêté, je ne comprends pas votre NON :

NON. Car, cette résolution ne peut être le receptable de vos demandes concernant les travaux oubliés.

Si le conseil syndical est OK, que le budget est "provisionné" (poche aléé) pourquoi ne pas utiliser cette possibilité ? Est ce que vous vous basez sur un texte legal pour repondre ?

Merci encore,

JJJ

Par **santaklaus**, le **12/09/2018** à **19:50**

Bonjour,

"Si le conseil syndical est OK, que le budget est "provisionné" pourquoi ne pas utiliser cette possibilité ? "

Justement le conseil syndical n'était pas d'accord puisque vous dites que « le conseil syndical est retissant à l'idée de payer plus alors que je serai le seul jouir des travaux qui concernent la partie chambre de bonnes »

De plus, le CS a voté un budget pour des travaux bien précis et qui vous concerne en partie. Il existe des règles en copropriété, il ne suffit pas d'additionner les 120k€ de travaux voté et d'ajouter les travaux du 5 eme étage pour 3k€ pour « puiser dans la caisse ».

De plus, « ce qui n'est pas explicitement exclu peut être intégré, donc mes travaux même d'amélioration ou de transformation peuvent être intégré dans cette résolution. » ce qui revient à dire qui ne dit mot consent. Ce raisonnement à contrario ne peut être tenu.

Cette résolution ne peut donc être le support (le receptable) de vos demandes concernant les travaux vous concernant et non précisés dans les devis. Sauf, si les membres du conseil syndical accepte vos travaux, avec devis complémentaire dont le montant devra être validé en AG.

SK