



Pose porte coupe feu sans vote, comment stopper, pas payer

Par hountsi

Bonjour,

Le cabinet Bxxxxx pose des poses coupe feu en relation avec une phase 3 travaux non encoré voté pour plus de 20 000 eur autorisé

La police ne veut pas venir pas venir stopper les travaux

De plus ils ont enlevé des portes historiques magnifiques dans les couloirs, c de la dégradation et du vol si ils les jettent

Comment stopper ça avec l'administration et ne pas être prélevé de cette somme sur le pret Alur voté pour les 4 million de travaux mais dont la phase 3 n'a pas été voté ?

Nous n'avons pour l'instant voté que la phase 1

Par Nihilscio

Bonjour,

Qu'est-ce qui a été voté ? Un minimum de détails serait nécessaire.

S'il s'agit d'une copropriété et que les travaux ont été irrégulièrement entrepris, vous pouvez agir personnellement en référé contre le syndicat des copropriétaires et l'entreprise.

La police ne veut pas venir pas venir stopper les travaux. Sans titre exécutoire et demande de concours présentée par un commissaire de justice, elle n'a aucun droit d'intervenir.

Par AGEorges

Bonjour Hountsi,

Le cabinet Bxxxxx pose des poses coupe feu en relation avec une phase 3 de travaux non encore votés pour plus de 20 000 eur autorisés

Ceci appelle plusieurs commentaires :

- Un prestataire n'intervient en copropriété que sur instructions du Syndic. Il est donc fort probable que ce soit votre Syndic qui leur a demandé d'intervenir.

- En général, dans une AG, quand des travaux font partie des sujets, il y a au moins une résolution pour les accepter et une autre résolution pour les financer.

Dans ce que vous dites, il semble que l'AG ait été incohérente. Quand des travaux ne sont pas votés, on ne vote pas leur financement. Mais c'est aussi une manip du Syndic qui a eu lieu chez moi.

Une fois que le Syndic a encaissé les fonds, il se considère libre pour engager les travaux (ou c'est une erreur).

Légalement, c'est plus que douteux.

- Point que j'ai vérifié, le prestataire intervient parce que le Syndic lui a demandé (ordre de mission). Il n'a aucune contrainte, rien ne lui impose de vérifier que le Syndic agit en conformité avec les votes de l'AG. Dans mon cas, je me suis fait jeter par le prestataire qui m'a dit qu'il n'était tenu QUE d'obéir au Syndic, sans rien vérifier.

Pour les moyens d'action et la police, je n'ai rien à ajouter à la réponse de Nihilscio.

Par hountsi

Bonjour

Je vous remercie

Oui comme le cabinet Bxxxxxxx n a pas eu notre vote pour les travaux de sécurité il a ensuite fait voter que la phase 1 et fait voter sous prétexte Alur comme si joint

Résolution 6.6

Financement des trois phases de travaux

CHARGES COMMUNES - Majorité simple (article 24)

L'assemblée générale décide de financer ces travaux en 5 ans au moyen de 20 appels de fonds ALUR de 215 000,00 chacun qui seront exigibles en charges communes générales comme suit

La phase 2 n'est pas encore réalisée et fait l'objet d'un futur vote ce 15 juin mais pendant ce temps il installe les portes coupe feu de la phase 3 jamais votée

Drole de justice ou tout le monde fait ce qu'il veut physiquement mais quand on veut s'y opposer on doit faire appel à la justice sans pouvoir s'y opposer physiquement sois meme.....

Par AGeorges

Bonsoir Hountsi,

Je ne vois pas bien QUI est le cabinet B., ni qui est cette "administration" à qui vous faites référence.

Par ailleurs, des travaux d'installation de porte coupe-feu ne sont pas obligatoires dans tous les immeubles. Il faut donc vérifier ce qu'il en est pour vous.

Une résolution de financement se vote toujours à la même majorité que les travaux associés. Il faut vérifier si l'article 24 est approprié pour payer ce genre de travaux.

Je ne comprends pas bien votre propos.

Il n'existe pas de "prêt ALUR". Il existe un Fonds Alur qui est abondé au fil des trimestres pour constituer une réserve financière pour les travaux importants. On l'appelle ALUR parce que c'est cette loi qui a imposé son abondement.

Quand c'est le moment de faire les travaux, l'AG et tous ceux qui ont abondé le fonds (?) doivent autoriser son utilisation.

Si le Fonds est suffisant, c'est parfait.

Si le Fonds est insuffisant, il faut établir un calendrier complémentaire d'appels de fonds pour compléter.

De ce fait, je comprendrais le texte de votre résolution de cette façon :

- Elle sert à mettre en place un fonds ALUR, sur la base de 215.000? collectés par trimestre pendant 5 ans, cela signifie bien que vous allez collecter plus de 4M? pour des travaux à faire, mais il ne s'agit que de collecter des fonds.

C'est un plan financier, pas un plan de dépenses.

- Il n'y a pas de raison de mélanger ces travaux avec les charges communes générales. Il y aura une ligne à part dans les appels de fonds trimestriels et le Syndic ne pourra pas demander plus de 0.5% de frais de gestion. Tout ce qui est de ces travaux doit être bien distinct du budget ordinaire.

- Toute utilisation pour des travaux spécifiques doit être votée à part. et ce vote doit intervenir en même temps que les travaux concernés.

Si donc votre Syndic lance des travaux non autorisés, il n'est pas non plus autorisé (par la résolution de collecte) de piocher dans le fonds travaux.

Faire exécuter des travaux non financés est une faute professionnelle.

Malheureusement, seule la justice peut trancher.

Une méthode alternée est de laisser faire, aux entreprises mandatées par le Syndic, tous les travaux qu'il leur commande, mais au moment où il demandera de l'argent pour payer, vous voterez TOUS CONTRE.

Dans le principe, si le Syndic fait faire des travaux non autorisés, il devra les payer de sa poche. Mais il ne faut pas qu'une partie majoritaire des copropriétaires genre MOUTONS à tondre votent POUR tout ce que fait le Syndic.

Dans ce cas, vous n'avez que peu de recours.

Sauf erreur ou omission

Par Burs

Bonjour,

De plus ils ont enlevé des portes historiques magnifiques dans les couloirs, c de la dégradation et du vol si ils les jettent

Des portes historiques, ça ne veut rien dire. Lorsqu'on change des portes, fenêtres, etc... ce n'est pas de la dégradation et le fait de jeter les anciennes n'est en rien du vol

Par AGeorges

@Burs

Vous n'en savez rien. Vous ne connaissez pas l'historique de ces portes ni du bâtiment. Dans ce cas, il vaut mieux s'abstenir de telles conclusions.

Un peu de lecture

[url=http://artsplastiqueslcf.blogspot.com/2017/02/oeuvre-de-la-semaine-les-portes-dans.html]http://artsplastiqueslcf.blogspot.com/2017/02/oeuvre-de-la-semaine-les-portes-dans.html[/url]

Par yapasdequoi

Quels arguments juridiques prouvent que ces portes ont une valeur historique ?

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Ce n'est pas le sujet.

Le sujet, c'est de faire des travaux qui n'ont pas été commandés par l'AG.

Par yapasdequoi

Commentaires inutiles et sans intérêt. Ce n'est pas du venin c'est de l'évidence.

Par Nihilscio

Avec le peu d'éléments en notre possession, il est impossible de juger.

Le syndic a peut-être commandé les travaux à la hâte avant que la décision n'ait été parfaitement formalisée par un vote en assemblée générale. Mais le principe de ces travaux semble tout de même avoir été adopté et le financement décidé.

Il est possible qu'à l'occasion de ces travaux de belles portes anciennes soient remplacées par des portes mieux adaptées aux exigences de la sécurité mais beaucoup moins belles et que la copropriété en subisse un préjudice.

C'est tout ce qu'on sait. Il est impossible à dire si un copropriétaire serait en droit de faire suspendre les travaux en cours.

Par Burs

Non mais sans dec . si ces portes étaient soient classées ou répertoriées, il est clair que le syndic n'aurait jamais pu les faire changer comme ça ! Faut arrêter de délirer AGeorges !