Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Ravalement de façade

Par matth

bonjour ,
j'ai acheté un logement dans une copropriété de 3 bâtiments divisés en 12 lots soit 4 logements par bâtiment , 2 coté rue et 2 coté espace vert de la copropriété .La plupart des logements ont des fissures horizontales a la limite entre le rez de chaussé et l'étage .Ces fissures sur le crépi sont assez longues (environ 4 mètres)et sont d'ordre esthétique.J'ai contacté d' autres copropriétaires pour savoir si ils souhaitaient faire quelque chose , mais vu que la plupart louent ils ne souhaitent pas faire de travaux pour le moment . Cependant ils sont tous d'accord pour que je réalise des travaux pour réparer cette fissure et repeindre ma façade .J'ai donc fait établir des devis que j'ai soumis au syndic afin qu'ils inscrivent ma demande lors de la prochaine AG .Cette demande à été rejetée au prétexte qu'elle touche à l'aspect globale de la copropriété . Je souhaite savoir quels sont mes recours pour pouvoir réaliser mes travaux , sachant que l'on me parle d'homogénéité alors que certains logements ont des auvents au dessus des portes d'entrées et d'autres non , que certains ont des bandes blanches de peinture à la base des façades et d'autre non . De plus mon logement se situe coté espace vert et que clairement à part moi et mon voisin mitoyen personne ne voit ma façade . Merci d'avance pour vos conseils .

Cordialement

Par florian15

Bonjour,

A la lecture de votre post, je comprends que les copropriétaires sont d'accord pour que vous réalisiez des travaux de réparation et de peinture sur la façade de votre logement mais seulement à vos frais, ce qui ne semble pas en être le cas puisque vous dites avoir soumis des devis au syndic.

Autrement, le syndic ne peut ne pas inscrire votre question (la demande) à l'Ordre du jour de l'AG comme le précise l'article 10 Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Version consolidée au 22 janvier 2018 :

« A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, 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 porte 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.
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent ».

OU aussi, une AG peut tout autant examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'Ordre du jour.

Enfin, ce motif s'agissant du respect de l'aspect global du bâtiment faisant barrage à votre projet, peut être un prétexte dès lors que le bâtiment porte déjà des traces de peinture blanche mais aussi, peut être un réel motif au sens où vos travaux de peinture accentueraient ce défaut d'homogénéité.

C'est pourquoi, je vous suggère de vous rapprocher de votre syndicat de copropriété pour tenter vous entendre avec lui sur ce sujet, car la réparation d'une fissure sur une façade du logement d'un bâtiment qui n'est que d'ordre esthétique, n'est pas un manque d'administration de l'immeuble par son défaut d'entretien qui peut être reproché au syndic.

Cordialement.

Par matth

Désolé pour ma réponse tardive , je n'avais vu que vous m'aviez répondu . Merci pour votre réponse .
Cordialement