



Question sans réponse Ag

Par chouchou65

Bonjour,

j'ai fais l'objet pour une notification d'une question à inscrire à l'ordre du jour au 15 mars 2023 en LR+AR et numéro du recommander.

J'ai reçu l'accuser de réception, une AG a donc lieu a la fin du mois de juin, j'ai reçu la convocation avec la date en LR+AR, en lisant les documents je me rends compte qu'il n'y a aucun retour concernant mes demandes.

C'est la première fois que nous sommes convoqué(e) mon mari et moi même à une assemblée générale et pour être claire je ne comprend absolument tout ce qu'il est notifié dans leurs courriers.

La seule chose qui m'interpelle : pourquoi ma demande de question à inscrire à l'ordre du jour n'apparaît pas. Par ailleurs le sujet principal concerne les parties communes. Que dois-je faire?

J'ai énormément à apprendre encore, c'est très compliqué.

Merci pour vos conseils.

Chouchou65

Par Isadore

Bonjour,

Quand vous parlez de "question" (ou de "demande de question") est-ce une vraie question, ou une résolution ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le sujet principal concerne les parties communes

C'est normal : Une AG a pour objectif de statuer sur la gestion des parties communes.

Doit-on comprendre que votre "question" était au sujet de vos parties privatives ? Pouvez vous préciser cette question qui n'a pas été reportée dans la convocation ?

Par chouchou65

merci pour vos réponses,

j'ai demandé de bien vouloir inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires les questions suivantes.

Pour rappel le recommandé à été envoyé en date du 15 mars 2023.

Problèmes d'humidité dans les parties commune.

En effet depuis plusieurs mois, les locataires saisonniers ainsi que la conciergerie et nous même constatons une odeur d'humidité qui se dégage des parties communes, notamment dans le hall et montée escalier.

Par ailleurs sous la fenêtre côté rue, (du côté de notre cuisine) : traces humidité et crépi fissuré, peinture écaillée aux sous-bassement.

De plus dans une remise attenant à notre studio, il y a une fuite d'eau pluvial par un tuyau. La personne qui en ai propriétaire met une bassine sous la fuite du tuyau, les poutres sont toutes humides.

La personne nous a autorisé à venir voir, ous avons pu le constaté avec notre plombier qui était à l'appartement pour de divers petits travaux.

J'ai donc demandé qu'une expertise soit réalisée pour identifier la cause de ces odeurs et de trouver une solution pour la réparer. J'ai suggéré également qu'une entreprise spécialisée soit mandatée pour réaliser les travaux nécessaires afin de garantir la sécurité et la santé de tous les résidents.

Je pense mettre bien expliquer. Quand pensez-vous.
Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre demande n'est pas une résolution pour vote de l'AG. Il y a du travail de préparation à mener avant de pouvoir voter.

Votre courrier est une déclaration de sinistre destinée au syndic. Il doit réagir par rapport aux anomalies qui impactent les parties communes et faire une déclaration de sinistre à l'assurance de l'immeuble.
Ensuite il doit mener une recherche de fuite et solliciter des entreprises pour établir des devis de réparation.
Une fois ces devis obtenus et selon les montants il pourra les soumettre au vote de l'AG ou bien les financer dans le cadre du budget prévisionnel.

Maintenant si le syndic ne prend pas en compte votre signalement, il faudra lui adresser une mise en demeure de traiter ces problèmes d'humidité persistante conformément à ses obligations telles que définies par l'article 18 de la loi n°65-657 :

"-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;"

Par yapasdequoi

PS : cf autre discussion.. si vous voulez avoir plus de considération, ne parlez pas de "locataires saisonniers", puisqu'il semblerait que cette location n'est pas autorisée dans cette copropriété.

Par chouchou65

Merci pour vos retours si rapide.

Je pense qu'il est trop tard aujourd'hui pour envoyé ma requête au syndic pour l'AG.

Concernant les locations, je me suis penchée à nouveau dans le dossier remis par le notaire, dans la rubrique de la deuxième partie, droits et obligations des copropriétaires :

Usage des parties privatives Article 6 :

b) Location

Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires et sous-locataires soient de bonne vie et moeurs, qu'ils respectent en ce qui les concerne les conditions du présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changés.

Il devront au préalable communiqué le présent règlement à leur locataires, et ces derniers devront s'engager soit dans le bail, soit par lettre séparée à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve et ce sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête du Syndic.

Par ailleurs, à réception de la convocation le syndic notifie bien dans vœux et questions diverses (pas de votes) pour les propriétaires qui font de la location merci de bien vouloir nettoyer devant votre appartement et que les locataires ne sont pas autorisés à circuler dans le garage.

C'est bien que nos locations sont autorisées?

Je pense que vous avez tout à fait raison de ne pas en parler, c'est simplement que je souhaite vivement que ma demande soit prise en considération, que depuis notre entrée fin septembre 2022 nous avons effectuer pas mal de travaux, VMC, changer le chauffe eau et dernièrement changer les carreaux de la salle de bain car la fuite de la remise a de grande chance d'être en rapport de l'humidité dans la salle de bain aux dires de notre plombier.

Je pense qu'il serait peut-être judicieux de refaire une LR+AR directement au syndic pour une déclaration de sinistre qui nous impact dans notre logement, sachant que le gestionnaire du Syndic est déjà au courant depuis le début d'année.

Je l'ai informé que si nous avons pris ce logement cette hiver jamais nous ne l'aurions acheter. Vu la belle arrière saison en septembre et octobre, nous n'avons détecter d'odeur d'humidité comme nous avons eu cette hiver.

Vraiment tout mes remerciements pour les conseils que vous m'apporter.

Chouchou 65

Par yapasdequoi

Sur l'autre discussion, il a été souligné que la copropriété est à usage d'habitation bourgeoise et aussi que les activités

commerciales sont interdites.

La location de courte durée est une activité commerciale, et est donc interdite.

Circuler dans le garage est un autre sujet pour lequel vous n'avez pas précisé les données complètes. Donc on ne peut rien en dire.

Et pour l'humidité, si vos parties privatives sont touchées, il faut déclarer le sinistre à votre assurance sans tarder. Le syndic sera sollicité par l'assureur. Vous n'avez pas besoin de l'AG pour ça.

Par chouchou65

Merci beaucoup,
je vous tiendrais informer de la suite des évènements.
Cordialement