



Colonnes eaux usées

Par Dan46

Bonjour

Nous sommes 2 copropriétaires occupants à avoir subit il y a 3 jours , (1er-2ème étage)un refoulement de la colonne des eaux usées wc-salle de bain .

Avoir fait une déclaration de dégâts des eaux , vu les dommages causés .

Une entreprise spécialisée dans le curage de ces colonnes est venue le jour même, et à débouchée ce qu'elle a pu , en avertissant le syndic présent à cette intervention ,

qu'un curage complet très soigné était impératif très rapidement, afin d'éviter le renouvellement de cet incident .

L'entretien de ces colonnes est préconisée en collectif tous les 3-4 ans , mais le syndic est incapable de nous fournir des factures dans ce sens , depuis 10 ans.

Nous n'avons jamais vu apparaître sur nos appels de charges , le paiement d'une telle intervention !

Aujourd'hui , le résident du rez de chaussée , subit déjà des refoulements .

Après information au syndic , ce dernier lui rétorque , que seul une AG peut valider , une intervention soignée .

Nous les étages au dessus sommes très inquiets .

Merci de me donner votre avis .

Cordialement

Dan

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez mettre cet entretien à l'ordre du jour de la prochaine AG, avec de préférence plusieurs devis.

Que fait le conseil syndical ?

Si le curage est urgent, une AG peut être rapidement convoquée pour voter ces travaux. Le syndic ne fera rien s'il n'a pas la trésorerie suffisante votée en AG.

Par Dan46

Bonjour yapasdequoi

Merci pour votre réponse .

Même si c'est désagréable à lire , c'est net et précis .

Cordialement

Par Lyly426

Bonjour,

Votre situation soulève plusieurs points légaux et techniques que je vais aborder de manière précise.

1. Obligation de maintenance des parties communes : Le syndic est responsable de la gestion des parties communes, y compris des colonnes d'évacuation des eaux usées. Si l'entretien de ces colonnes est recommandé tous les 3 à 4 ans, et que le syndic ne peut pas fournir de justificatifs de telles interventions, il y a présomption de négligence dans l'exercice de ses obligations. En vertu de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit assurer la conservation de l'immeuble et son entretien. Le fait de ne pas avoir réalisé ces interventions peut constituer une faute de gestion.

2. Responsabilité du syndic en cas de dégât des eaux : Le dégât des eaux étant lié à un mauvais entretien des colonnes, le syndic pourrait être tenu responsable pour défaut de maintenance régulière. Toutefois, il conviendrait de vérifier si ce défaut d'entretien est directement à l'origine du refoulement et des dommages subis. Si tel est le cas, le syndic pourrait être responsable de l'indemnisation des copropriétaires concernés.

3. Décision de l'AG pour une intervention : Le syndic semble s'appuyer sur le fait qu'une décision de l'Assemblée

Générale (AG) est nécessaire pour procéder à un ?curage soigné?. Bien que cette position puisse être correcte en théorie, il est également possible que dans les situations urgentes, une décision prise par le syndic seul soit suffisante pour engager des travaux nécessaires à la préservation de l'immeuble et à la sécurité des résidents, notamment pour éviter la répétition des refoulements. À défaut d'AG, le syndic pourrait être dans l'obligation de procéder à ces travaux en raison de l'urgence de la situation.

4. Recours possible : En cas d'inaction du syndic, vous pourriez envisager de demander une intervention judiciaire en référé (si les dégâts sont importants et urgents) afin d'obtenir une ordonnance pour la réalisation des travaux nécessaires. Par ailleurs, vous pourriez également soumettre une demande de convocation d'une AG extraordinaire afin de valider ces travaux si le syndic persiste à ne pas agir.

5. Précautions à prendre : Il serait judicieux de formaliser vos demandes auprès du syndic par écrit, en insistant sur la nécessité d'agir sans délai et en rappelant ses obligations légales en matière d'entretien des parties communes. Si aucune action concrète n'est entreprise rapidement, l'option judiciaire pourrait être envisagée.

Je vous conseille donc de réunir les preuves de l'inaction du syndic (absence de factures et de suivi d'entretien), de solliciter à nouveau une intervention en urgence, et si nécessaire, de demander la convocation d'une AG ou de faire appel à un avocat spécialisé pour engager une action en justice si la situation ne se régularise pas rapidement.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Euh non !

Ce n'est pas le syndic, mais le syndicAT qui est responsable de cette absence d'entretien.

Les assureurs seront en capacité de se retourner contre l'assurance RC du syndicAT afin de récupérer les indemnisations.

Toutefois chaque victime obtiendra une indemnisation en fonction de son contrat et de l'évaluation des dégâts.

Le syndic serait responsable si par exemple l'AG avait voté un entretien et qu'il n'avait pas exécuté cette décision sans justification.

Si ces travaux sont onéreux, il ne peut pas les commander sans trésorerie suffisante. C'est donc à prévoir dans le budget lors du VOTE EN AG.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas le syndic, mais le syndicAT qui est responsable de cette absence d'entretien.

Tout à fait.

Après information au syndic , ce dernier lui rétorque ,
que seul une AG peut valider , une intervention soignée .

Il a raison. Il y a lieu de soumettre cette intervention à l'assemblée. Il ne faut pas tarder à la convoquer. Le rôle du conseil syndical est important.

Nous les étages au dessus sommes très inquiets .

C'est surtout le copropriétaire du rez de chaussée qui a des raisons de s'inquiéter.