



## Remplacement urgent colonne eaux usées en copropriété

-----  
Par Gilounice

Bonjour, je vais essayer de faire court :

1 colonne EU passe dans le vide sanitaire d'une résidence gérée par un Syndic pro. Elle menace d'éclater elle est fendue en plusieurs endroits, elle a 60 ans d'âge... si elle explose on aura les eaux usées de plusieurs appartements qui inonderont le vide sanitaire. Le CS possède 1 devis à 2800 euros (remplacement) transmis au Syndic.

Faut-il attendre un 2eme devis ou bien le Syndic doit il impérativement faire exécuter les travaux pour raisons de sécurité majeure ? (une précédente AG a voté un seuil de 500 euros au-delà duquel tous travaux doivent être mis en concurrence). Mais là il y a urgence, nous approchons des vacances, et c'est bien connu, en copropriété les problèmes surviennent toujours pendant les périodes de vacances ou les week-end.... Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic selon l'article 18 de la loi 65-557 est chargé :

-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 ;

D'autre part :

Article 37 du décret 67-223

Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 20

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Mais avant de vous précipiter, posez vous des questions :

Obtenir un deuxième devis est-il si compliqué ?

Pourquoi ces travaux sont-ils brusquement si urgents ? n'y a-t-il pas pression de l'artisan ? Y a-t-il déjà des fuites ?

-----  
Par Gilounice

Merci pour ces textes de référence.

Oui, il y a des fuites, et les brèches dans la colonne sont très importantes. Un 2eme devis a été commandé pour le 8 juillet. Les fuites sont là depuis plusieurs mois.

Non, pas de pression de la part de l'entreprise. c'est juste qu'on n'avait jamais pris la peine d'inspecter cette colonne car elle est très difficilement accessible.

-----  
Par yapasdequoi

Il n'y a aucune raison d'inspecter une colonne hors recherche de fuite. Et si elle n'est pas bouchée, il n'y a aucune raison qu'elle "explose".

Vous avez donc le temps d'établir un 2eme devis et de convoquer une AG pour choisir parmi les devis.

Insistez surtout pour un engagement sur un délai de réalisation (engagement écrit)

-----  
Par Urbicande75

Bonjour Giloucine,

Le remplacement d'une colonne peut relever du budget d'entretien courant.

Quel est votre seuil de mise en concurrence ?

-----  
Par yapasdequoi

premier message :

"une précédente AG a voté un seuil de 500 euros au-delà duquel tous travaux doivent être mis en concurrence"

-----  
Par Urbicande75

Ah oui pardon, en effet :-)

Chez nous, on met les remplacements de colonnes en entretien et budget courant. Du coup, ce ne sont pas des travaux nécessitant une autorisation, même a posteriori. Ne se pose que l'absence de mise en concurrence. Quelle est la responsabilité dans ce cas dans le cadre du budget courant ?

-----  
Par yapasdequoi

Si l'AG a voté 500 euros pour la mise en concurrence, on imagine que le budget courant est très optimisé (= pas de trésorerie suffisante pour faire ces travaux sans nouvel appel de fonds)

Ou alors il n'y a aucune confiance et ceci alourdit considérablement la prise de décision.

La loi n'a pas toujours une réponse noir/blanc.