



Charges sur travaux votés avant achat pour réparation

Par grodoudou

Bonjour,

En Janvier 2020, j'ai acheté un appartement.

Lors d'une assemblée générale en septembre 2019, des travaux ont été votés pour des travaux d'étanchéité suite à des infiltrations dans un logement faisant partie d'un immeuble qui compte 12 appartements dont celui que j'ai acheté en 2020.

la somme demandées aux copropriétaires était de 23 175.00 euros.

Les travaux ont été effectués et terminés courant 2020.

Or, je viens de recevoir mes charges et, surprise, il m'est demandé la somme de 1800 euros pour réparation étanchéité pour un montant total de 40 000 Euros.

lettre envoyée le 28 juin, reçue le 03 juillet à payer le 1er juillet!!!!

Aucun détail sauf que cet appel de provisions N°1 (...) concerne 2 appartements de mon immeuble qui ont été inondés.

Donc, on n'a pas eu connaissance du devis, s'agit-il de l'étanchéité pour tout l'immeuble ou pour la zone des appartements concernés, mystère.

J'ai envoyé un mail à mon syndic, qui m'a répondu qu'il s'agissait de travaux urgents.

Or, aucun des copropriétaires n'a eu connaissance de ceux-ci.

De plus, ces travaux ayant été votés en 2019 avant mon achat ne me concernent pas, mais qu'en est il de la réparation en 2022?

En plus, normalement il y a une garantie décennale mais comme je n'ai aucun détail je ne sais pas si les travaux votés en 2019 concernaient tout l'immeuble ou seulement une zone précise (je ne connais pas les prix)

Qu'en pensez-vous?

Merci de votre aide.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les travaux ont été votés en 2019. Comme ils ont été achevés en 2020, on peut supposer qu'ils ont été intégralement financés. Le mode de financement ainsi que les dates d'exigibilité des appels de fonds sont décidés par l'assemblée générale. Tout doit être indiqué dans le procès-verbal.

Le nouvel appel de fonds de 40 000 ? correspondrait à de nouveaux travaux.

Il faudrait demander des précisions au syndic si elles ne se trouvent pas dans le courrier daté du 28 juin.

Le syndic peut prendre des mesures de sauvegarde en urgence mais ne peut décider de gros travaux sans décision de l'assemblée générale. S'il y a une urgence à faire de gros travaux, le syndic doit convoquer l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Les sommes appelées par le syndic qui ne résultent pas d'une décision de dépense prise par l'AG ne sont pas exigibles.

Par grodoudou

Merci de votre réponse,
Mais ce que je ne comprends pas c'est que normalement il y a une garantie décennale sur ce genre de travaux.

Par grodoudou

Dans l'appel de fonds, ils ne parlent pas de nouveaux travaux, mais de réparations.
Les seules précisions sont le prix, 40 000 euros et l'indication que c'est une réparation
Pas de devis, pas de détails, rien.
Aucune assemblée générale en vue.
D'ailleurs, depuis que j'ai évoqué la garantie décennale je n'ai plus eu de réponse du syndic.

Par Nihilscio

Comme on ne sait rien ni sur les anciens travaux ni sur les nouveaux, il est impossible de vous renseigner. Il n'y a pas forcément de garantie décennale.
Si l'appel de fonds ne résulte pas d'une décision de l'assemblée générale, vous n'êtes pas obligé de payer.

Par grodoudou

Merci de votre réponse,

Il n'y a pas eu d'assemblée générale mais le syndic a eu l'accord du conseil syndical de la copropriété.
Par contre, ils auraient dû nous convoquer, je pense, pour une AG extraordinaire.

Quant aux travaux votés en 2019, il s'agissaient de travaux d'étanchéité pour le même bâtiment, effectués par la même entreprise et pour la somme de 23 175 euros avec la mention "garantie décennale "
Je précise une nouvelle fois qu'il est mentionné sur l'appel de fonds du 28 juin 2022 " réparation"
Merci

Par Nihilscio

Le conseil syndical n'était pas habilité à se substituer à l'assemblée générale. Le syndic a pris la décision d'envoyer l'appel de fonds à ses risques et périls et n'a aucun moyen légal de forcer les copropriétaires à payer.

Cependant la loi est une chose et l'intérêt de la copropriété en est une autre. Convoquer une assemblée en juillet n'est pas aisé. Mais le syndic aurait dû adresser un courrier à tous les copropriétaires exposant avec un minimum de détail le caractère impératif des travaux de réparation, précisant que la réponse à l'appel de fonds n'a rien d'obligatoire et qu'une assemblée appelée à ratifier la décision de travaux sera convoquée dès que possible.

S'il y a une garantie décennale sur les travaux décidés en 2018, il faut la faire jouer. Mais rien ne dit que la réparation à faire maintenant a un lien avec les travaux antérieurs. 40 000 ? pour réparer ce qui a coûté 23 000 ? n'est pas cohérent. Il n'y a pas de garantie décennale sur une simple réparation. Il n'y en a que sur une rénovation complète.

Par grodoudou

Merci beaucoup