



Dépenses d'audit

Par Laure_77

Bonjour,

L'année dernière, une AG a été organisée en juin, à laquelle je n'ai pas pu assister pour la 1^{ere} fois. J'ai voté par correspondance au vu de l'ordre du jour.

48h avant l'AG, j'ai eu connaissance d'un rapport d'expertise sur la toiture de notre immeuble .Il est à noter que l'expert était également présent cette AG.

En amont, aucune information n'avait été communiquée sur cette expertise.

Par ailleurs, ce diagnostic n'a pas été demandé en raison d'une situation d'urgence ou de péril.

Dans ses conclusion, l'expert précise : « Cette couverture, dans l'ensemble est plutôt en bon état. Les matériaux constituant cette couverture pourraient assurer leur rôle pendant plusieurs années ».

Nous venons de recevoir notre ordre du jour pour la prochaine AG 2026.

Dans cet ordre du jour, des estimatifs travaux exorbitants sont repris pour refaire la toiture en zinc à neuf ainsi que 3 devis de bureaux d'étude. Il semblerait que lors de la dernière AG2025 de fortes orientations ont été prises sans que ce soit mentionné dans le compte rendu 2025.

Autre point qui attire mon attention et sauf erreur de ma part, le diagnostic réalisé en juin de l'année dernière aurait coûté 3 960?.

La limite de travaux sans AG est de 3000? (mise en concurrence >2000?).

En outre,il ne s'agit pas de travaux mais d'un audit.

Pour moi, cette dépense d'audit est une dépense exceptionnelle qui aurait du nécessité un vote en AG.

Depuis cet audit, il y a un an, rien n'a été fait au niveau de la toiture de la copropriété. Aucun travaux n'a été votés en urgence.

Je me demande dans quelle mesure le syndic pouvait passer cette dépense sans qu'elle ne soit votée au préalable en AG?

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Article 21 de la loi 65-557

"L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire."

Une "mise en concurrence" n'implique pas un vote en AG. Par contre toute dépense autre que de "gestion courante" (= inclus dans le budget prévisionnel) doit être votée sur la base de devis joint(s) à la convocation.

Sauf urgence, un devis doit être approuvé avant la commande d'une prestation.

A défaut, l'AG peut refuser de ratifier la dépense lors de l'approbation des comptes.

de fortes orientations ont été prises

Il n'est pas interdit de discuter en AG, d'envisager des études pour le futur, mais les décisions ne peuvent porter que sur des résolutions de l'ordre du jour.

QUE FAIT LE CONSEIL SYNDICAL ?

Par Laure_77

Bonjour YAPASDEQUOI,

Merci beaucoup pour votre réponse.

Quand l'an dernier, j'ai interrogé le syndic sur la façon dont les choses se déroulaient.
Il m'a été répondu que le conseil syndical avait tout à fait le droit d'engager ce genre de dépenses pour la copropriété.
Je suis faite remettre à ma place.
J'ai compris que c'était le conseil syndical qui avait ?ouvré. Ses membres sont nouveaux et certains habitent au dernier étage. Ils se sont présentés au CS en 2024 car ils veulent refaire faire la toiture, notamment pour des questions d'isolation thermique.
Nous sommes une petite copropriété (9) et 4 des copropriétaires vivent au dernier étage et disposent de la quasi majorité des voix...
Les autres copropriétaires ne s'impliquent pas pour différentes raisons, malheureusement.

Par yapasdequoi

Donc vous êtes à leur merci si les autres votants ne participent pas et que le conseil syndical en tant que tel ne contrôle pas le syndic.

En copropriété, ce n'est pas comme conseil syndical qu'ils auront ce droit de décision, mais comme votants majoritaires.

Pas d'autre solution que de contester les décisions de l'AG au tribunal, via l'article 42 et AVEC un avocat obligatoire.
Mais vous aurez du mal à convaincre qu'il s'agit d'un abus de majorité ou encore qu'il s'agit de dépenses disproportionnées.

Renseignez vous plutôt sur les aides Maprimrenov/copropriété. Vous perdrez moins de temps et d'argent.

Par Laure_77

C'est fou que des personnes malhonnêtes puissent faire ce qu'ils veulent au sein d'un copropriété.
On pense être protégé par un syndic, un conseil syndical et un cadre juridique et en fait, non.
C'est tellement injuste.

Merci encore pour ces précisions.

Bon week-end à vous.

Par yapasdequoi

Euh... vous faites erreur.

Ces personnes ne sont pas "malhonnêtes", elles agissent dans leur intérêt qui n'est pas celui des autres.
Toutefois une meilleure isolation améliorera le DPE de l'immeuble et c'est une plus-value aussi pour vous.

La loi vous protège en imposant une majorité pour prendre des décisions en copropriété, avec des voies de recours, mais il faut que ce soit suffisamment sérieux pour payer un avocat.

Le syndic n'a pas pour rôle de vous protéger (de quoi ?) il est intéressé par des travaux puisqu'il touchera tout à fait légalement un pourcentage.
Le conseil syndical contrôle le syndic et n'a pas plus de poids sur les décisions que les tantièmes de ses membres.

Par Laure_77

Quelle serait la majorité pour la réfection d'une toiture (changement complet: rehausse de la charpente et changement du revêtement pour du Zinc)?
Ce n'est pas une simple réfection en l'état.

Par yapasdequoi

N'oubliez pas la composante isolation thermique !
L'AG devra voter selon l'article 25 f), avec éventuellement la passerelle 25-1.
cf extraits ci-dessous

"Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :
f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. "

"Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au f de l'article 25 et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24."

Par yapasdequoi

J'ajoute que le changement de revêtement nécessitera au préalable une autorisation d'urbanisme.