



[Travaux d'entretien avec réserves] Paiement de la facture

Par forseti

Bonjour,
Le syndic a missionné une entreprise qui a réalisé des travaux (inférieurs à 1000?) qui ont été réceptionnés avec des réserves.
L'entreprise n'est pas intervenue pour lever ces réserves.
Le syndic indique qu'il est néanmoins tenu de régler la facture.
Est-il tenu de le faire / peut-il payer la facture de façon partielle ?
Merci

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

La règle générale est que si des réserves sont émises lors de la réception des travaux (et notées dans le PV de réception), alors une retenue de 5% est possible.
Evidemment, pour le Syndic, cela complique son travail, et comme ce n'est pas avec son argent qu'il paye, il est possible qu'il soit réticent.
En payant tout, il n'y a plus de moyen de pression sur l'entreprise pour qu'elle corrige les réserves. Il ne reste qu'une voie judiciaire dont on a une idée des délais.

Si le Syndic paye tout, il enregistre le paiement, débite le compte du prestataire et crédite la banque. C'est fini.
Sinon, il doit gérer comptablement la retenue de 5%, faire un courrier pour relancer l'entreprise, gérer son retour éventuel, refaire un contrôle post réintervention, finir par payer le complément, refaire un enregistrement comptable, etc.
C'est le grand classique des Syndics qui ont trop de copropriétés et mesurent le temps accordé à chacune.

C'est peut-être votre cas ?

Par Nihilscio

Bonjour,

5 % de 1 000 ?, c'est 50 ?. Ce n'est pas en retenant 50 ? qu'on va forcer une entreprise à finir un travail.

L'histoire des réserves et de la retenue de garantie, c'est pour les gros travaux, ce n'est pas pour les bricoles de moins de 1 000 ?.

Lorsqu'on n'est pas satisfait à propos d'une bricole, on se débrouille.

Lorsqu'il s'agit de gros travaux, la loi 71-584 du 16 décembre 1971 permet au maître de l'ouvrage une retenue de 5 % pour satisfaire aux réserves mais :

- le montant de la retenue doit être consignée entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ;
- la retenue peut être remplacée au gré de l'entrepreneur par une caution bancaire.

Les entreprises qui ne sont des TPE optent généralement pour la caution bancaire.

Par forseti

Merci à tous les deux pour vos réponses.

C'est le grand classique des Syndics qui ont trop de copropriétés et mesurent le temps accordé à chacune.

C'est peut-être votre cas ?
cela semble être mon cas, effectivement...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour obliger l'entreprise à lever des réserves sur un chantier à 1000 euros, personne ne fait la moindre procédure.

Retenir 50 euros est ridicule et coûtera plus cher en gestion que de trouver un accord amiable avec l'entreprise.

Ne pas payer la facture finale présente un sérieux risque de poursuites, mais c'est une option envisageable. Si le syndic a déjà payé, c'est trop tard.

Le seul levier que le syndic peut utiliser c'est la menace de ne plus faire appel à cette entreprise pour de futurs travaux. Mais si ça se trouve elle s'en fiche totalement....

De même que de ne pas être payée du tout ... Certaines se contentent de l'acompte.

Avez-vous chiffré le coût des reprises de ces réserves ?

Qui a choisi cette entreprise ? Le syndic ?

Par Nihilscio

Déjà il faudra savoir de quoi s'agit, de la fourniture d'un ouvrage ou d'une simple prestation. S'il y a eu réception au sens de l'article 1792-6 du code civil, réception par qui, comment ? La réception est un acte contradictoire.

Cela dit, pour les petites chose, il ne faut pas tout analyser sous l'angle du droit sinon on tombe dans la chicane et le syndic passe plus de temps en chicaneries qu'à gérer la copropriété.

Par forseti

Bonjour à tous,

Il s'agit du remplacement du mécanisme de fermeture de la porte d'entrée en ferronnerie de l'immeuble. L'entreprise a mis en place une pièce bas de gamme récente et emporté le cache d'origine puisqu'il n'était plus compatible avec la pièce. La porte a perdu son aspect d'origine car le cache a disparu (l'entreprise est partie avec).

Le syndic s'est contenté d'envoyer un Ordre de Service à l'entreprise, n'a pas supervisé les travaux et ne les a pas réceptionnés.

Il m'indique par oral avoir contacté l'entreprise sans succès.

Nous envisageons donc de mettre le syndic en demeure de remettre la porte en état avec son aspect d'origine,

Questions :

1/ Peut-on indiquer que ces travaux seront réaliser à ses frais ?

2/ Dans le cas où son mandat venait à ne pas être être renouvelé, est-il possible d'opérer une retenue sur ses honoraires correspondant à ces frais ?

Merci

Par Isadore

Bonjour,

Il va en aller du syndic comme de l'entreprise. A moins qu'une faute ne soit reconnue et qu'un accord ne soit trouvé, il faudrait agir en justice. Vu le montant en jeu, ça n'a aucun intérêt.

Vous ne pouvez pas imposer au syndic de faire remettre en état la porte à ses frais ni opérer d'office une retenue sur ses honoraires.

Par yapasdequoi

1/ Peut-on indiquer que ces travaux seront réaliser à ses frais ?

2/ Dans le cas où son mandat venait à ne pas être renouvelé, est-il possible d'opérer une retenue sur ses honoraires correspondant à ces frais ?

Réponses : non et non sans décision de justice.

On ne fait pas justice soi même.

Et quand on a une porte en ferronnerie qui a un certain cachet, ce n'est pas un coût de 1000 euros qu'il faut envisager.

Vous avez comparé des devis ? voté en AG ?

Vous n'avez pas répondu à ma question de "qui a choisi l'entreprise" ?

Par yapasdequoi

qui ont été réceptionnés avec des réserves.

Le syndic (...)ne les a pas réceptionnés.

Faudrait savoir

Le syndic peut mettre en demeure l'entreprise de restituer le cache d'origine, de refaire la réparation, etc. Mais l'entreprise sait très bien qu'il n'ira pas plus loin. A moins d'un vote en AG pour mettre tout le monde au tribunal ?

Soyons sérieux. Dépensez plutôt votre argent à faire restaurer la porte.

Par Nihilscio

Dépensez plutôt votre argent à faire restaurer la porte.

C'est ce qui importe plutôt que se perdre en chicaneries.

L'histoire de la commande et de la "réception" du changement de système d'ouverture mériterait d'être éclaircie. Que fait le conseil syndical ?

Par forseti

Merci pour vos retours.

Déroulé :

1/Le syndic envoie un Ordre de Service à l'entreprise pour le changement du mécanisme

2/L'entreprise intervient et dépose l'ancien mécanisme + le cache

3/ Aucune réception n'est faite par le Syndic

3/Le Conseil Syndical signale la malfaçon au Syndic par mail qui ne répond pas par écrit et indique par oral que l'entreprise n'a plus le cache et ne propose aucune solution

Par yapasdequoi

Et vous ne dites toujours pas qui a choisi cette entreprise...