Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Litige syndic suite annulation travaux

Par thomas28

Bonjour,

Je me suis inscris sur ce forum afin d'avoir des avis sur ma situation personnelle et sur le contexte plus global de la situation de la copropriété. Je vais essayer d'être le plus synthétique possible mais c'est un peu complexe et je serai obligé de détailler certains éléments quand même.

Pour résumé, j'ai acheté un appartement courant 2023 et il avait été voté des travaux de rénovation de façade (sans isolation thermique extérieure) lors de la dernière AG en date. Il a été négocié avec l'acheteur un partage des coûts des travaux. Je ne reviens pas plus en détail sur ces éléments. Les travaux auraient dû être réalisés en théorie au printemps 2024, après appels des montants complémentaires des travaux (1er octobre 2023, 1er janvier 2024, 1er avril 2024). Je précise que j'ai acheté cet appartement pour y faire des travaux de rénovation et y vivre, pas pour le louer.

J'ai quand même signalé lors de la vente que faire voter des travaux de rénovation de façade semblait aberrant alors qu'il n'avait jamais été voté la réalisation d'un DPE collectif (obligatoire au 1er janvier 2025 dans mon cas). Les coûts des échafaudages étant assez important, il me semblait logique d'être certain de ne pas faire de travaux de remise en peinture avant d'être sûr que de l'isolation thermique extérieure était nécessaire ou non.

Entre la signature du compromis et de la vente effective, j'ai contacté le président du conseil syndical par courriel pour lui préciser la situation. Le contenu des échanges a été surprenant par moment (je ne détaille pas) et il m'a redirigé vers le syndic à qui j'ai précisé les éléments de réglementation (à ce moment-là je n'étais pas au courant de la nécessité de réaliser également le PPPT qui est aussi obligatoire mais au 1er janvier 2024 cette fois).

Le syndic m'a précisé qu'il était inutile de reporter les travaux et que la question d'isolation thermique extérieure ne se posait pas (les logements sont classés D pour précision). J'ai précisé que c'est justement ce diagnostic qui pourrait y répondre, d'autant plus qu'une des copropriétés situées à côté a fait une isolation extérieure à ce moment-là et que les deux copropriétés ont été construites au même moment (mais ne sont pas identiques).

J'avais pu échanger par téléphone avec une membre du conseil syndical fin 2023 et parler de cette situation et visiblement il y avait des tensions entre eux sur ce sujet. Au final, j'avais appris que le président du conseil syndical avait démissionné car pour lui les travaux devaient se réaliser quoi qu'il arrive. Plus tard, j'avais à nouveau voulu échanger avec cette personne, mais je n'ai plus jamais pu échanger avec cette personne, j'ai été systématiquement ignoré. Je ne savais donc pas ce qui allait se passer lors de la prochaine AG qui devait se dérouler au plus tard le 30 mars 2024. Pour moi, l'ensemble des copropriétaires méritaient d'être informés des réglementations afin qu'ils puissent décider avec tous les éléments.

J'ai donc pris l'initiative d'envoyer un courrier recommandé avec AR au syndic en février 2024 pour demander d'inscrire à l'ordre du jour trois questions (reporter les travaux en attente du DPE, placer l'argent sur un compte rémunéré et réaliser le DPE). Des fiches réglementaires avaient également été jointes à mon courrier pour que les copropriétaires puissent être informés des délais, 1er janvier 2025 notamment.

Quelle ne fut pas ma surprise de voir un courrier du conseil syndical en juillet 2024 mentionnant à la fois ce sujet des diagnostics mais également d'autres problématiques avec le syndic dont je n'étais pas au courant. Ils souhaitaient poser la question d'annuler les travaux et de procéder au remboursement aux copropriétaires ainsi que de changer de syndic. Il est a noté que le contrat du syndic se terminait le 30 septembre 2024.

J'ai donc attendu l'AG qui est intervenue le 30 octobre 2024 (oui, oui) et j'ai pu constater que mes questions n'avaient pas été inscrites? Mon courrier a été quand même joint à la convocation.

3 devis de diagnostiqueurs étaient joints et aucun contenu technique dans les devis était équivalent. Je ne sais pas qui a demandé ces devis? Malgré mes remarques de fond sur ces devis, la majorité a voté pour un devis qui comprenait la réalisation d'un DTG, d'un PPPT et l'insertion dans le DTG d'un audit énergétique? Aucun DPE n'a été donc voté alors qu'il est obligatoire. Ce n'est pas la même réglementation qu'un audit. Un audit est nécessaire pour prétendre à des aides mais tant que l'on ne sait pas si de l'ITE est possible et/ou nécessaire, cela ne me semble pas très logique.

Il a également été voté le changement du syndic avec un contrat d'une durée de 1 an cette fois. J'ai quand même été plus que surpris d'entendre dire de la part du nouveau président du conseil syndical, en réponse au syndic qu'il faudra que vous vous mettiez d'accord, « tout le monde est d'accord » alors que je n'avais échangé avec personne et que je ne connaissais pas leur position. D'autres copropriétaires présents étaient également mécontents de la situation car ils n'avaient pas non plus été informés de la situation (travaux non commencés) avant le courrier du conseil syndical.

Il a donc été voté l'annulation des travaux et le remboursement des sommes appelées. Après ce vote je repose une question concernant une ligne de dépense et demande s'il s'agit de la commission du syndic (les comptes avaient déjà été approuvés). Le syndic fait semblant de ne pas comprendre et me précise au final que oui. Je demande soit mentionné en questions diverses le remboursement de cette somme. Jamais personne ni même la personne en charge de la vérification des comptes au sein du conseil syndical n'avait évoqué le sujet.

Il est à noté que ça a toujours été l'ancien syndic qui a conduit la réunion et même après le vote de changement de syndic ce qui n'est pas logique. L'ancien syndic aurait dû quitter l'AG pour être remplacé par le nouveau syndic à partir du moment où le vote a eu lieu.

Le nouveau syndic a communiqué le CR de l'AG mi-décembre. J'avais également pu constater que le montant avait bien été mis en positif sur mon compte internet de l'ancien syndic pour les sommes rendues. J'ai contacté l'ancien syndic pour qu'ils me remboursent cet argent via un virement bancaire, ils n'ont jamais daigné me répondre.

J'ai donc contacté le nouveau syndic car effectivement c'était maintenant leur rôle. Ils m'ont précisé qu'ils avaient eu du mal à récupérer les éléments comptables et les avaient reçus mi-janvier. Fin mars, je reçois un courrier de régularisation des charges d'octobre 2024 à mars 2025 me demandant de payer la somme mentionnée sur le document. J'étais extrêmement en colère car le montant censé être remboursé pour l'annulation des travaux n'apparaissait nulle part alors que la somme remboursée peut en théorie payer 1 an ½ de charges. Evidemment, il était hors de question pour moi de payer quelque chose alors que mon compte de propriétaire est censé être largement positif.

Je recontacte le syndic et j'appelle la responsable sur son numéro de téléphone mobile un nombre incalculable de fois. J'ai laissé des messages et jamais cette personne n'avait daigné me rappeler pour m'expliquer la situation et où se trouvait mon argent.

Au final, je reçois simplement un mail me disant que le montant des charges d'avril à juin 2025 prendra en compte le remboursement, sans plus de détail. Ce que je souhaite c'est que mon solde positif me soit transféré pour que je puisse faire des intérêts dessus. Là, aucune idée où se trouve cet argent.

N'ayant aucune nouvelle début avril j'envoie à nouveau un mail, précisant le montant théorique positif de mon solde au 31 mars 2025 et demandant une fiche financière de mon solde de copropriétaire. Aucune nouvelle et aucun rappel téléphonique suite à mes messages téléphoniques.

Lassé de cette situation, je contacte à nouveau la personne du conseil syndical avec qui j'étais en contact fin 2023 et laisse un message téléphonique. Elle me rappelle le lendemain mais je n'avais pas pu répondre. Je la croise quelques jours plus tard dans les communs et précise qu'elle avait essayé de me joindre. Elle répond simplement « ça devait être une erreur ».

Assez mécontent, je contacte le nouveau président du conseil syndical car j'avais pu récupérer son numéro de téléphone dans un PV de 2020 (j'avais récupéré tous les PV depuis la construction). J'avais déjà appelé quelques semaines plus tôt et laisser un message, il ne m'avait jamais rappelé. Je l'appelle à nouveau et laisse un message. Aucun rappel. Je décide d'insister très fortement laissant à nouveau un message et au bout du 10ème appel environ, il daigne enfin répondre et nous échangeons 20 min. Il me précise que lui non plus n'a aucune nouvelle du syndic, d'autres copropriétaires posent des questions sur cette demande de paiement alors qu'ils sont censés avoir un compte positif et qu'il allait demander qu'un courrier d'information soit envoyé vers Pâques? Honnêtement, je me demande à quoi sert un courrier d'information si la situation est censée être réglée sur les charges de avril 2025 (comment d'ailleurs ?). J'ai envoyé un RIB, ça devrait être simple en théorie?

Je lui précise l'ensemble des sujets et lui demande si jamais il y a un problème me concernant et le fait d'avoir soulever le lièvre de ce diagnostic. La réponse est négative?

Il est à noter que le jour où la personne responsable du nouveau syndic m'avait précisé avoir des problèmes pour récupérer les éléments comptables de l'ancien syndic, elle m'a précisé avoir RDV justement le jour même avec le conseil syndical (pur hasard). C'est depuis ce jour où visiblement il y a un problème de communication avec elle et que je n'ai pas de réponses satisfaisantes à mes questions.

Voilà où j'en suis actuellement. J'ai bien des idées ce qui se passe exactement et de comment continuer à faire avancer les choses d'une manière ou d'une autre mais j'aurai aimé avoir vos avis sur la situation et vos idées (même si j'ai les miennes que je pourrais exposer après) pour débloquer la situation.

Merci par avance pour vos retours et désolé pour la longueur du message.