



## Problème dépassement des travaux votés/ syndic

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'un appartement qui fait partie d'une petite copropriété. En 2007 les copropriétaires ont voté la réfection de la cage d'escalier de l'immeuble pour un montant de EUR 100 000. Or, il s'avère que (i) les travaux effectués ont été mal faits et sont contestés par certains copropriétaires qui n'ont pas payé toute la somme de leur quote part des travaux (notre quote part s'élève à EUR 14 828, nous en avons acquitté les 3/4)(ii) aucun PV de conformité des travaux n'a été délivré à ce jour (iii) le montant des travaux effectués a dépassé le montant approuvé en 2007 d'environ EUR 30 0000 sans que nous en ayons informés de quelque façon que ce soit par le syndic. Devant l'ampleur des problèmes et la mauvaise foi évidente des nos interlocuteurs, nous avons révoqué le syndic. Le nouveau syndic en charge vient de prendre connaissance des problèmes en cours et nous réclame ce jour, avant toute convocation d'une nouvelle AG, une retenue de garantie d'un montant conséquent (EUR 1500) pour, dit-il, "mieux faire valoir les droits de la copropriété devant un tribunal, que ne manquerons pas de solliciter les créanciers". Nous ne souhaitons pas accéder à sa demande car nous n'en voyons pas la légitimité. Merci de bien me donner votre point de vue d'avocat sur cette affaire. Suis je dans mon bon droit en refusant de dépenser un centime de plus dans ce litige qui nous oppose au syndic de l'époque et aux entrepreneurs.

Merci d'avance.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Le nouveau syndic en charge vient de prendre connaissance des problèmes en cours et nous réclame ce jour, avant toute convocation d'une nouvelle AG, une retenue de garantie d'un montant conséquent (EUR 1500) pour, dit-il, "mieux faire valoir les droits de la copropriété devant un tribunal, que ne manquerons pas de solliciter les créanciers".

A titre liminaire, il convient de préciser que, sauf si le contrat prévoit le contraire, alors les travaux doivent être intégralement payés lors de la signature du contrat. Il s'en suit que même s'il y a des malfaçons, alors vous êtes tenu d'acquitter l'intégralité de la somme.

Au reste, pour répondre à votre question, j'ai du mal à comprendre cette histoire "de retenue pour garantie". Par définition, une "retenue pour garantie" sert à garantir l'obligation d'un débiteur. Ainsi par exemple, précisément dans les travaux de maçonnerie, vous pouvez prévoir une retenue, c'est à dire une somme à payer lors de la bonne exécution des travaux, et que vous conservez tant que les travaux ne sont pas conformes.

Ici, je ne comprends pas l'usage du terme (vous n'avez aucune obligation à garantir, donc aucune somme à versée à priori), ni même le pourquoi de la demande.

Pouvez-vous m'en dire plus?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je ne comprends pas vraiment moi même ce qu'a voulu signifier par là le nouveau syndic. Nous devons encore EUR 4200 sur les travaux réalisés, dont 3700 sur la partie votée en assemblée générale. Le solde (EUR 500) correspond au dépassement non approuvé en assemblée par les copropriétaires. Je pense que le syndic parle plutôt d'une avance de notre part sur le solde non encore acquitté par nos soins. A ce jour, nous ne souhaitons pas verser un centime de plus

puisque nous contestons les travaux réalisés et que le PV de conformité des travaux n'a pas été délivré par l'architecte. Nous attendons que le tribunal se prononce.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Je ne comprends pas vraiment moi-même ce qu'a voulu signifier par là le nouveau syndic. Nous devons encore EUR 4200 sur les travaux réalisés, dont 3700 sur la partie votée en assemblée générale. Le solde (EUR 500) correspond au dépassement non approuvé en assemblée par les copropriétaires. Je pense que le syndic parle plutôt d'une avance de notre part sur le solde non encore acquitté par nos soins. A ce jour, nous ne souhaitons pas verser un centime de plus puisque nous contestons les travaux réalisés et que le PV de conformité des travaux n'a pas été délivré par l'architecte.

Comme mentionné dans mon précédent message, sauf si le contrat conclu avec l'entreprise qui a commis les malfaçons prévoit une possibilité de retenue pour garantie, alors les copropriétaires sont tenus d'acquitter l'intégralité de la dépense. Il n'y a pas lieu de tenir compte des malfaçons, ni même du procès verbal de conformité. En cas de malfaçons, constatés par le tribunal, alors l'entreprise pourra être condamnée à des dommages et intérêts mais vous n'en demeurez pas moins tenue de payer la facture initiale, à l'heure d'aujourd'hui.

En ce qui concerne la différence, il n'y a à mon sens pas à payer cette majoration puisque l'AG ne l'a pas validée.

Très cordialement.