



Travaux réalisés par le syndic sans vote en A.G.

Par dan06

Bonjour à tous,

Suite une panne du portail électrique de la copropriété, en février, qui a duré plus de 3 mois, il n'y a eu aucune information de la part du Syndic, ni du C.S. Fin mai, une entreprise est venue réparée. J'ai été très surprise car je n'ai pas du tout été consultée pour le choix de l'entreprise, ni aucune explication sur les travaux. J'ai donc adressé un mail au syndic, en lui demandant des explications, le type de travaux, les devis, de quelle façon nous allions régler ceux-ci après la dé, et pourquoi il n'avait pas eu d'A.G.E. il m'a répondu le CS et lui avait pour habitude de faire au mieux pour défendre les intérêts de la copropriété et qu'une A.G.E. aurait coûté plus de 2000?. nous avons échangé plusieurs fois et j'insistais pour avoir les renseignements que j'étais en droit de connaître, il a fini par ne plus répondre. j'ai adressé un courrier au C.S. qui n'a pas répondu non plus. J'ai donc fait une mise en demeure avec ar, mais toujours pas de réponse, que puis-je faire maintenant ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic peut prendre une décision de réparation sans forcément convoquer une AG.

cf

article 18 de la loi 65-557

"-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;"

cf article 37 du décret 67-223

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

De plus :

article 21

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.

Le montant de ces travaux de réparation est-il élevé ? ou bien sous ce plafond voté par l'AG ?

Par isernon

bonjour,

à chaque A.G., les copropriétaires votent un montant de travaux que peut décider le conseil syndical ainsi qu'un montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

pour les portails, ascenseurs et autres qui tombent régulièrement en panne, le syndicat des copropriétaires souscrit, en principe des contrats d'entretien.

le conseil syndical est justement présent pour accélérer ce genre d'interventions et faire le lien entre copropriétaires et syndic.

vous n'allez pas faire une A.G. pour chaque décision que doit prendre le syndic (prise dans votre cas en accord avec le conseil syndical)

vous devez savoir qu'un syndic qui gère plusieurs centaines voir milliers de copropriétaires ne va pas répondre à chacun de leurs mails.

votre mise en demeure n'a pas lieu d'être et aura sans doute la même suite que vos mails.

salutations

Par dan06

Bonjour,

J'ai en effet oublié de vous dire que le C.S. avait une délégation pour effectuer des travaux jusqu'à 1.500? .

J'ai demandé à avoir le devis des ces travaux, le syndic ne voulait pas me l'envoyer, il me disait que je pourrai consulter les factures avant l'A.G. mais je me suis renseignée et on m'a dit que je pouvais lui demander a les voir maintenant, il m'a alors envoyé 3 devis de la même entreprise pour un montant similaire de 1325 ? pour les memes travaux.

J'ai un souci par rapport a ces devis, je soupçonne d'avoir demandé un fractionnement afin de ne pas dépasser le montant a ne pas dépasser par le C.S.

Qu'en pensez vous ?

Par yapasdequoi

Vous dites que le CS a une délégation pour 1500 euros ? C'est UNE fois dans l'année... Donc votre hypothèse ne tient pas.

Mais dans l'immédiat vous n'avez pas vraiment de recours.
Il faudra bien vérifier les factures avant la prochaine AG.

Et vous auriez préféré attendre la prochaine AG pour réparer le portail ? Vous êtes probablement un peu seul à penser de cette façon parmi les copropriétaires ...

Par isernon

si votre A.G. a donné la possibilité à votre conseil syndical le pouvoir de prendre seul, les décisions habituellement votées à l'article 14 avec la fixation d'un montant maximal annuel, le syndic n'avait aucune obligation de vous fournir ces devis, si ces devis respectent le montant maximal annuel.

Par dan06

Bonjour Isernon,

Comme je l'ai dit dans mon précédent message, il y a en effet une délégation de 1500? de voté pour effectuer des travaux sans autorisation des copropriétaires.

Quand je vois que le syndic m'envoie 3 devis de 1325?, je me pose des questions.

Le problème qui se pose, c'est que ca ne semble pas très clair au niveau des devis, puisqu'il n'y en a pas eu plusieurs semble t il... à moins de me tromper, mais 3 devis par la même entreprise pour les memes travaux, c'est bizarre.et donc, je trouve ca suspect, sachant que dans cette résidence, le C.S. et le Syndic font un peu comme ils veulent. Et ils n'aiment pas qu'on leurs demande des explications.

Quand vous me dites que je ne vais pas faire une A.G.pour chaque décision que doit prendre le syndic, je suis d'accord pour les travaux inférieurs au montant autorisé par le C.S.

Mais dans le cas du portail électrique, il fallait changer des pieces importantes et qui devaient dépasser les 1500?.

Surtout que j'avais rencontré durant de la panne, le présidentdu C.S. qui m'avait dit qu'il y en avait pour plus de 4.000? et qu'ils allaient devoir demander l'autorisation aux copropriétaires.

Le syndic est tenu a des obligations et rendre des comptes aux copropriétaires, me semble t il ?

Quant au dernier point que vous soulevez, je ne le comprends pas trop, puisque un syndic gère plusieurs centaines de copropriété (je le sais, j'ai déjà fait parti d'un C.S. dans une autre copropriété) il ne va pas répondre à chacun des mails qu'il reçoit, très suprenant comme analyse, c'est tout de même son métier, qu'il ne réponde pas à la minute, je comprends, mais ne pas répondre du tout et dire que c'est normal, c'est curieux .

Par isernon

demandez à votre syndic, combien de mails il reçoit par jour, je n'ai vu nulle part qu'un syndic a l'obligation de répondre tous les mails qu'il reçoit.
le conseil syndical a un rôle important d'interlocuteur privilégié pour le syndic.

Par dan06

Yapadequoi,

Oui c'est 1.500? pour l'année.
Pourquoi vous me dites que mon hypothèse ne tient pas ?

Ce qui me gêne, c'est que en tant que copropriétaire, je n'ai eu aucune information, ni sur la panne, ni sur les travaux, ni sur les devis, j'aurais bien aimé que le syndic informe un minimum les copropriétaires et on aurait peut être trouvé une solution.

Pourquoi dites que je suis probablement la seule à penser cela, il y a des gens qui se moquent de savoir ce qu'il se passe dans la copropriété et d'ailleurs peu viennent à l'A.G. mais je ne conçois pas qu'un syndic professionnel agisse pas légalement, car ils sont un petit groupe à être informé et les autres n'existent pas, ce n'est pas normal. En laissant faire, la prochaine fois, ce sera quoi comme décision prise par ce syndic et ces amis ?
Moi je me base sur les lois.

Par yapasdequoi

Le syndic rendra des comptes à la prochaine AG.
MAis si vous dites que les copropriétaires se fichent de ce qui se passe dans la résidence, il n'y aura sans doute aucune réaction, les comptes seront approuvés par défaut et basta.

Si vous voulez à titre individuel poursuivre le syndic pour ses actions, consultez un avocat. Mais j'espère que vous avez des économies et de la patience.

Par dan06

Non je ne veux pas le poursuivre en justice, car s'il se permet de se conduire de cette façon en tant que professionnel, c'est qu'il sait qu'il ne risque rien mais ce n'est pas une raison pour que je ne me permette pas de poser des questions. Il y a des lois, je suis copropriétaire, je paie mes charges, j'ai le droit de demander des renseignements !

Je vois que même sur un forum juridique, il est difficile de se faire entendre.
Se sont les plus forts qui obtiennent raison...

Je ne vous ennuie pas plus longtemps avec mon désir de conseils !

Par yapasdequoi

En copropriété, c'est la majorité qui décide.
Et la seule sanction que peut craindre le syndic c'est d'être remercié/remplacé.
Mais pour ça il faut une majorité ...
Ce qu'on essaye de vous faire comprendre c'est que tout seul vous n'obtiendrez pas grand chose.

Par dan06

" demandez à votre syndic, combien de mails il reçoit par jour, je n'ai vu nulle part qu'un syndic a l'obligation de répondre tous les mails qu'il reçoit.
le conseil syndical a un rôle important d'interlocuteur privilégié pour le syndic."

Isernon,

Alors vous, vu votre agressivité et votre volonté à défendre le syndic, soit vous êtes un ancien syndic ou un syndic véreux, soit vous ne savez rien et commentez pour commenter sans savoir..Comme sur les réseaux sociaux !

Quel professionnel ne répond pas à ses clients car il reçoit beaucoup de mails ?

Il n'est noté nulle part qu'un syndic a l'obligation de répondre à tous les mails qu'il reçoit mais il en a peut-être le devoir de le faire en tant que syndic professionnel sérieux ! Quelle aberration, c'est la première fois que j'entends ça ! Et quand on fait une mise en demeure, il peut également se dispenser de répondre ?

Si vous aviez pris la peine de lire correctement mon message, vous auriez lu que j'ai également adressé un courrier au C.S. qui ne s'est pas donné la peine de répondre, forcément il est de mèche avec le syndic !

Je ne sais pas qui vous êtes, mais j'ai un peu de mal à croire que vous êtes un juriste bienveillant, vous ne semblez posséder aucune compétence et vous avancez avec certitudes des inepties !

Personnellement je quitte ce forum, je n'ai RIEN à attendre de personnes telles que vous !

Prenez des cours avec l'I.A. cela vous instruira un peu !

Par yapasdequoi

On va finir par comprendre pourquoi vos mails n'ont pas de réponse.

Agresser les interlocuteurs ne vous rend pas service.

Bonne continuation avec vos certitudes.

Par isernon

dan06 a écrit :

Alors vous, vu votre agressivité et votre volonté à défendre le syndic, soit vous êtes un ancien syndic ou un syndic véreux, soit vous ne savez rien et commentez pour commenter sans savoir..Comme sur les réseaux sociaux !

généralement, lorsque on écrit ce genre de phrase, on a tout faux.

je n'ai jamais été syndic, véreux ou pas. J'ai été président de conseil syndical pendant 20 ans, j'ai arrêté à cause de mon âge avancé. Je connais assez bien le fonctionnement d'une copropriété. Je ne vais jamais sur les réseaux sociaux.

ceci étant dit, sauf par courtoisie, on est jamais obligé de répondre à un courrier simple et encore moins à un mail. Je comprends pourquoi votre conseil syndical, comme votre syndic ne vous répondent pas.

en droit commun la mise en demeure se fait par un commissaire de justice.

si les réponses apportées sur ce site de conseil juridique gratuit animé par des bénévoles ne vous conviennent pas, vous pouvez consulter un avocat spécialisé en droit de la copropriété.