



Difficultés avec CS et Syndic travaux rénovations énergétiques

Par solybri76

Madame Monsieur,

Je suis copropriétaire d'un appartement de 20 logements en 3 lots soit 60 copropriétaires.

Le syndic a présenté en Avril 2023 une nouvelle demande de travaux de rénovation énergétique déjà refusée en 2018 compte tenu du coût et de la durée d'amortissement de ces travaux supérieurs à 40 ans.

A sa nouvelle demande il ajoute l'étanchéité des balcons ainsi que le changement des gardes corps et le montant prévisionnel était aux alentours de 1.5 millions sachant que nous devons obtenir une subvention d'environ 780.000?.

Le vote à main levée a été fait dans la foulée alors que nous n'avions pas tous les éléments pour voter mais .. c'est voté ..sauf un copropriétaire qui absent, avait voté contre tout.

A ce jour nous ne savons toujours pas si les subventions ont été obtenues et pour quel montant si les devis sont susceptibles d'être révisés etc ?

Il n'empêche que le syndic à toutefois fait un appel de fonds en septembre, que je n'ai pas réglé, et un autre au 1er décembre devrait se faire.

Je suis intervenue auprès du Conseil syndical pour leur demander par voie d'affichage d'inviter l'ensemble des copropriétaires à ne pas régler le 2ème et dernier appel de fonds tant que nous n'aurions pas les réponses à nos questions posées au syndic (subvention, devis, erreur dans les devis etc?)

L'ancienne présidente du conseil syndical est décédée en Août 2022 et aucun président n'a été élu parmi les 5 membres du Conseil syndical.

J'ai rappelé dans un récent courriel que je venais d'apprendre qu'il n'y avait pas de président et que selon l'article 21 de la loi 65-557 lorsqu'il y a un conseil syndical dans une co propriété l'élection du président est obligatoire

L'absence de président pouvait porter préjudice à l'ensemble des copropriétaires

Ce à quoi il m'a été répondu :

« Madame S.est décédée depuis 1 an et demi, mais il n'y a pas d'obligation d'élire un nouveau président, (voir l'article ci-joint).

L'absence de président ne porte pas préjudice à l'ensemble des copropriétaires, réunions régulières du conseil syndical ainsi qu'avec le syndic.

A la fin de chaque AG ,il est demandé des volontaires pour rejoindre ce conseil syndical ,mais il n'y a jamais de candidat !!!

Article joint : ce que dit la loi « la loi de 1965 stipule qu'il n'est pas obligatoire d'avoir un président du conseil syndical même si cela peut être une bonne idée d'en avoir un »

Le président peut aider à coordonner les activités et à tenir les membres du conseil informés de ce qui se passe

En outre le président peut servir de liaison entre le conseil et la copropriété.

L'existence d'un président peut également faciliter la tenue des réunions du conseil syndical »

A noter toutefois que dans le règlement intérieur il est bien fait état d'un président du conseil syndical.

Il semblerait que le syndic a également confirmé au conseil syndical que le vote d'un président n'était pas obligatoire

Ce qui lui donne les coudées franches.

Comment se sortir de ce guêpier et obliger le syndic à répondre aux questions posées

Peut ont se faire assister, comment et par qui ?

Reconnaissant que mon message est peut être un peu long, je vous remercie vivement de l'aide que vous voudrez apporter.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour les travaux votés, c'est voté ... Comme personne n'a contesté la validité de ce vote au tribunal dans les 2 mois, (cf article 42 de la loi 65-557) ... donc c'est plié.

Le montant du chantier a été défini lors du vote. C'est sur ce montant que se basent les appels de fonds. Si le syndic n'a

pas la subvention, ou si les devis sont révisés (on ne voit pas pourquoi...) il ne pourra pas les exécuter et il devra procéder à nouveau à un vote indispensable afin soit de lever des fonds supplémentaires soit de tout arrêter. C'est peut être une dernière chance d'annuler ces projets pharaoniques.

Toutefois, ces travaux peuvent apporter une plus-value à vos biens, et/ou être rapidement amortis. Bref : aviez-vous une étude économique sérieuse pour les approuver ?

Si vous refusez de payer les appels de fonds, vous êtes dans votre tort, vous vous exposez à des poursuites ou même des saisies. Ce n'est pas la bonne approche.

Pour le président du CS : En effet, il n'est pas obligatoire (hélas) et son absence rend le CS encore plus fragile (surtout qu'il a déjà très peu de pouvoir). Si ni les copropriétaires ni surtout les membres du CS ne s'en rendent pas compte, le syndic peut se frotter les mains.

Pour la suite : consultez un avocat pour connaître les éventuels recours possibles.

Par solybri76

Je n'ai pas réglé le 1er appel de fonds et Je ne réglerai pas non plus le 2ème tant que le syndic n'aura pas répondu à nos différentes questions tant techniques que financières et je l'ai prévenu.

De plus faire des appels de fonds au 1er septembre et 1er décembre alors que les travaux ne pourront démarrer qu'au plus tôt au prochain printemps si tout va bien selon le syndic je pense qu'il n'y avait pas urgence à faire les appels de fonds.

Quant au président du conseil syndical c'est pourtant sur ce site qu'il avait été répondu

"Bonjour,

Lorsqu'il y a un conseil syndical dans une copropriété, l'élection du président est obligatoire (article 21 de la loi 65-557).

L'absence de président ne peut que vous porter préjudice, comme on vous l'a déjà dit. Le président a un certain nombre de pouvoirs qu'un membre quelconque n'a pas et que le CS n'a pas non plus, même "collégial".

Que le syndic soit au courant lui permet d'avoir les coudées franches et de vous ignorer la plupart du temps. Ne vous faites pas d'illusion : il se frotte les mains dans votre dos

Une AG par correspondance n'aura aucune légitimité, au mieux ce sera un sondage sans beaucoup de valeur. Mais ça aussi on vous l'a déjà dit, il me semble "

c'est ce qu'il avait été répondu à une question posée en Novembre dernier

Et le fait que ce soit mentionné dans le règlement de copropriété change t-il la donne ?

Merci à vous

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Je n'ai pas réglé le 1er appel de fonds et Je ne réglerai pas non plus le 2ème tant que le syndic n'aura pas répondu à nos différentes questions tant techniques que financières et je l'ai prévenu.

Ce bras de fer vous permettra peut-être d'obtenir satisfaction mais, juridiquement, vous avez tort. Il faut en avoir conscience. Vous êtes en position défavorable.

Ce n'est pas le syndic qui est le plus affecté par les impayés. Cela ne l'empêchera pas de percevoir ses honoraires. Au contraire même, l'ouverture d'un contentieux lui donne une occasion de facturer des prestations particulières liées à la gestion du contentieux, qui vous seront imputées en totalité.

S'il n'y a pas de président du conseil syndical, c'est avant tout du fait des conseillers syndicaux. En principe, la loi ne prévoit pas un conseil syndical sans président et, en ce sens, le président est obligatoire. Mais si personne ne veut être président, personne ne peut en nommer un de force. Solution envisageable : lors de la prochaine assemblée, vous vous portez candidat au conseil syndical et vous vous proposez comme président.

Par yapasdequoi

Le syndic fait les appels de fonds conformément à la résolution votée. Vous ne l'ennuyez pas en ne payant pas, au contraire il va être très à l'aise pour vous facturer ses honoraires de contentieux.

Le président du CS est obligatoire pour certains actes qu'il est seul à pouvoir faire. Mais il n'est pas prévu de sanction si le CS ne le désigne pas.

En fait le CS se punit lui même....

Par AGeorges

Bonjour Solybri,

Vous avez eu des réponses concernant l'aspect "président" du CS. Je me limiterai donc à parler des travaux.

La loi est, en principe, claire. Une résolution proposant des travaux importants doit inclure les conditions essentielles desdits travaux. Quand on ne sait même pas si une subvention de l'ordre que vous citez (? plus de 50% !) sera accordée ou pas, la condition n'est pas remplie. Si elle ne l'était pas, votre quote-part serait drastiquement changée et ceci est plus soumis aux 5 ans de contestation qu'aux deux mois ...

La question des travaux d'isolation-ravalement avec diverses remises aux normes (les garde-corps) est complexe au plan financier. Avoir un CS et un Syndic qui ont la capacité de monter un tel dossier n'est pas acquis. Soit vous constituez un groupe de travail CS-copropriétaires, soit vous payez un prestataire avec un cahier des charges. Il faudra entrer dans des considérations techniques non négligeables.

(par exemple, Syndic et entreprises tendent à appliquer des normes imposées aux nouvelles constructions alors que les obligations pour l'ancien sont bien moins contraignantes).

Votre "facture" me semble un peu élevée pour 60 logements, cela peut expliquer ceci.

Un bon plan de financement doit inclure :

- Les aides globales de l'état (ex CITE devenu ANAH ...), un peu complexe à gérer car les aides sont par copropriétaire, souvent limitées aux "habitations" (rien pour les professions libérales, ...), et vos résidents peuvent en avoir déjà consommé une partie,
- Les CEE,
- La TVA réduite (attention aux opérations étalées dans le temps)
- Les plans d'économies que l'on met en regard d'un PTZ. Si l'isolation vous fait économiser 20.000? par an de fuel, vous pouvez prendre un PTZ de 100.000? sur 5 ans. L'impact sur les charges sera nul.
- Les aides locales,
- Le fonds travaux, évidemment, plus il a été abondé, mieux c'est.
- Les économies induites sur vos charges. Par exemple, la TF est supprimée pour 5 ans, et l'abondement du fonds travaux n'est plus obligatoire pour 10 ans.

(NPO : bien vérifier mes chiffres au temps qui passe)

Tout cela doit vous conduire à un delta d'appel de charges le plus faible possible.

N'oubliez pas que le Syndic va se rémunérer au pourcentage pour ces travaux. Il n'a donc AUCUN intérêt à vous proposer des dépenses ajustées au minimum ...

Il est possible que tout cela ait été bien étudié chez vous. Dans ce cas, vous ne pourrez pas faire grand chose.

Sinon, étant donné que le Syndic ne pourra rien lancer avant qu'il ait suffisamment de fonds, il faut envisager d'imposer une résolution d'annulation à une AG prochaine, en expliquant bien pourquoi. Ce qu'une AG a fait, elle peut le défaire. si vous réunissez assez de copropriétaires, vous pouvez même obliger le Syndic à faire une AG spéciale avec les travaux comme unique sujet. Il faudra bien avoir étudié le problème, étudié les devis, isoler les exagérations possibles, contester les choix techniques, quel isolant, quelle épaisseur, etc. C'est du boulot.

Par solybri76

Pardonnez moi de ne pas avoir répondu plus tôt (problème de connexion)

J'ai pris bonne note de vos réponses et vous remercie bien sincèrement.

Malgré tous ces renseignements et ces mises en garde je m'interroge sur le fait de savoir si, tout compte fait, je ne devrais pas, tout simplement mettre les fonds sous séquestre

Je n'ai pas réussi à joindre téléphoniquement le huissier de justice je tenterai de me rapprocher de lui prochainement

Peut être un moyen de faire réagir le syndic d'autant que le copropriétaire, le seul ayant droit à agir, a relevé très récemment une nouvelle erreur dans le remplacement des gardes corps d'un montant de 15.500? environ ce qui n'est pas rien quand même et bien entendu ce n'est pas à l'avantage de la copropriété.

Me trompe-je encore ?

Cordialement

Par solybri76

j'ai oublié de dire qu'effectivement le syndic ne s'est pas oublié financièrement en doublant son % de rémunération en passant de 2 à 4% SOIT 57.000? alors que nous trouvons un montant de 42.000? mais là encore aucune réponse du syndic .

Merci à vous

Par isernon

Bonjour,

mettre des fonds sous séquestre n'interdira pas au syndic d'exiger le paiement de vos charges de copropriété en commençant par une mise en demeure.

le syndic ne s'est pas oublié est une mauvaise formulation, c'est votre A.G. qui a voté le devis proposé incluant cette augmentation.

[url=https://www.bjavocat.com/2021/11/30/travaux-en-copropriete-et-honoraires-du-syndic/#:~:text=Ainsi%2C%20et%20selon%20les%20travaux,montant%20hors%20taxe%20des%20travaux.]https://www.bjavocat.com/2021/11/30/travaux-en-copropriete-et-honoraires-du-syndic/#:~:text=Ainsi%2C%20et%20selon%20les%20travaux,montant%20hors%20taxe%20des%20travaux.[/url]

salutations

Par yapasdequoi

Je répète :

"Le syndic fait les appels de fonds conformément à la résolution votée. Vous ne l'ennuyez pas en ne payant pas, au contraire il va être très à l'aise pour vous facturer ses honoraires de contentieux."

De plus article 18-1-A de la loi n°65-557 indique :

III.-Les travaux mentionnés au II de l'article 14-1 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Par solybri76

je l'entends bien mais justement le calcul de ses honoraires ne correspond pas au montant des travaux hors taxes et le syndic ne répond pas pour expliquer la différence facturée et ça c'est vraiment pénible il ne répond à aucune question qui le dérange il ne répond à aucun courrier même recommandé

Toutefois mon but n'est pas de trouver votre aide pour solutionner des querelles de clocher mais juste pour connaître les moyens de se défendre honnêtement face à ce genre de comportement où le syndic sait très bien qu'il a tous les droits.

Je vous remercie

Par yapasdequoi

C'est le CS qui peut l'interroger et vérifier que les montants facturés sont conformes au vote.

Si vous n'êtes pas au CS, il n'a aucune obligation de vous répondre.

Par isernon

un syndic qui gère une cinquantaine de copropriétés avec 4000 copropriétaires ne peut pas et n'a pas d'obligations de répondre à tous mails, courriers des copropriétaires (souvent pour des sujets qui ne le concernent pas vraiment).

par contre, vous pouvez saisir votre C.S. qui connaît en principe le fonctionnement du copropriété (encore pas tous les membres) qui doit servir d'interface entre les copropriétaires et le syndic.

contrairement à ce que vous écrivez, le syndic n'a pas tous les droits, il a les droits que malheureusement, la majorité

des copropriétaires lui laisse.

à votre avis, combien de copropriétaires connaissent leur règlement de copropriété, la loi 65-557 et son décret d'application 67-223 ?

Par AGeorges

Bonsoir Solybri,

Quelques mots au sujet de :
le syndic ne s'est pas oublié financièrement en doublant son % de rémunération en passant de 2 à 4%

Il en va de la rémunération du Syndic comme du montant des travaux. Attention aux exagérations.

Cette rémunération se compose de deux parties.

- le coût comptable et de gestion. S'il faut faire des appels de fonds particuliers, si plusieurs entreprises interviennent avec la gestion de leurs facturation. Les règles dans ma tête (probablement origine ARC) vont de 0.5% à 2% pour cette partie. Si les appels de fonds sont juste ajoutés au appels usuels et qu'il y a une entreprise chapeau qui émettra quelques factures, 0,5% est bien suffisant. Si vous montez un PTZ, le Syndic aura aussi du boulot, ce cas particulier est, en général, prévu dans le contrat ALUR.

- Le coût de suivi technique.

Il vaut savoir ici si le Syndic est compétent pour cela. Il y aura des réunions de suivi de chantier. si vous avez monté un groupe de travail, le Syndic sera peu utile. Par contre, s'il a déjà géré des dossiers de ce type et est compétent, une rémunération de l'ordre de 2 à 3% serait normale. Si vous prenez un chef de chantier, ce sera plutôt vers 8%, mais ce dernier synchronise aussi les intervenants, définit le cahier des charges, etc.

On dit, en général, que pour des travaux impliquant une garantie décennale, le Syndic n'est pas compétent et n'a donc pas à toucher de commission technique.

Malheureusement, la règle est de débattre de ces sujets au plus tard PENDANT l'AG. Avant est aussi mieux. Si les copropriétaires votent tout ce que présente le Syndic, sans y réfléchir le moins du monde (un petit pourcentage est peu impressionnant, sauf s'il est appliqué à une GROSSE somme !), ce sera compliqué, les Syndics étant en général assez doués pour présenter les choses de la façon qui leur est la moins défavorable ...

Comme on dit : mais que fait la police (la police, c'est votre Conseil Syndical, lequel a tout de même le droit et le devoir d'étudier les dossiers et d'en communiquer les éléments 'douteux' au plus tard lors de l'AG ...).

Par solybri76

Nous avons une Présidente de conseil syndical jusqu'en Aout 2022.

A la suite de son décès et de membres malades il y a eu de nouveaux membres mais toujours pas de Président et comme le syndic leur maintient que ce n'est pas nécessaire voilà où nous en sommes. Ces nouveaux membres sont aussi âgés et ne suit pas convaincu qu'ils puissent répondre aisément à leur obligations.

Merci à vous tous

Par yapasdequoi

Si votre CS est peu actif, qu'il ne choisit pas de président et que tout le monde s'en contrefiche, il ne se passera rien et le syndic continuera à vous ignorer.

Il serait sans doute utile de vous faire des alliés parmi les autres copropriétaires et de vous présenter au CS. C'est un début pour renverser la vapeur. Et ce n'est pas fait en 5 minutes.

Par Nihilscio

Toutefois mon but n'est pas de trouver votre aide pour solutionner des querelles de clocher mais juste pour connaître les moyens de se défendre honnêtement face à ce genre de comportement où le syndic sait très bien qu'il a tous les droits.

- se former,
- adhérer à une association de copropriétaires,
- élire un vrai conseil syndical qui exerce ses prérogatives.

Par AGeorges

Solybri,

Vous ne vous en sortirez pas comme ça.

Un Syndic préfère de loin avoir en face de lui un groupe de personnes d'opinions diverses qu'un seul individu qui n'en aura qu'une seule. A moins que ce ne soit une personne faible et facilement manipulable, ce qui est la plus grosse erreur que puisse faire un CS, il faut avoir un Président. Ce dernier est le contact privilégié du Syndic, mais en tant que représentant du CS, pas en tant que chef.

Par ailleurs, un CS incompetent dans les domaines qui lui sont confiés par la loi (contrôler le Syndic, vérifier les comptes, préparer l'AG) va devenir la petite main du Syndic. Accueil des entreprises (en l'absence de gardien), petits bricolage, accueil des plaintes des copropriétaires, sont des tâches facilement prises par les membres du CS. On oublie que leur titre est CONSEILLER, pas grouillot !

Considérés comme "serviables" par les voisins, ces conseillers seront facilement réélus et au bout d'un temps, plus personne ne vérifiera le travail du Syndic.

Avez-vous déjà vu une liste de tâche du CS avec : traitement de la fuite de Mme Zinzin, changement de l'interrupteur de l'escalier 3, etc.

Le gestionnaire de la copropriété est le Syndic.

Par solybri76

AGeorges

Merci de toutes vos réponses et je me dis

"quelle idée ai-je eu d'acheter un appartement" c'est une galère sans nom de gérer ces travaux au coût délirant mais maintenant pas le choix !!

je commence à baisser les bras!!

encore merci

Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi décider de vendre et ensuite acheter une maison individuelle.

La copropriété a ses contraintes. L'habitat individuel en a d'autres.

Par solybri76

Bonjour à tous,

Tout d'abord je voudrais vous souhaiter une très belle année 2024 et vous remercier de tous les bons conseils donnés au cours de nos échanges.

Alors si vous me le permettez je vais vous donner un peu de nouvelles suite à vos précieux conseils

Évidemment j'ai reçu une mise en demeure pour payer le 1er acompte des travaux mise en demeure que j'ai contesté estimant que la créance réclamée n'était pas certaine, liquide et exigible.

Contestations faite sous forme de mise en demeure de répondre à l'ensemble des questions techniques et financières sous quinze jours. Courrier resté sans réponse de la part du Syndic.

J'ai également interpellé le conseil syndical pour toutes ces questions techniques et financières et s'il s'était fait assisté par des experts ou tout autre technicien pour donner un accord favorable au syndic.

Aucune réponse des membres du conseil syndical

Par un autre courriel je les informais que je faisais les démarches pour envisager une médiation et qu'il fallait l'accord d'un grand nombre de copropriétaires, à défaut qu'il fallait peut être envisager de suspendre ou imposer une résolution d'annulation à une prochaine AG .

Je n'ai obtenu aucune réponse des membres du conseil syndical.

Par contre quelques jours après l'ensemble des copropriétaire a reçu un courrier du Syndic nous informant qu'il avait le plaisir de nous annoncer que le bilan financier devait laisser à notre charge une somme maximum de 723.126,00? nous serons au dessus de cette somme puisque nous obtenons 790.803,00? de solde à régler pour la copropriété soit un restant à régler de 67.677? sans compter la mise à jour des devis valables en principe 3 mois et largement dépassés.

Une nouvelle AG devra confirmer son accord sur ces modalités

Je considère toujours que le projet du syndic n'était pas en état d'être voté

merci à vous

Par yapasdequoi

Encore une fois, il faut que vous compreniez que si vous voulez contester c'est prévu par la loi n°65-557 dans l'article 42.

Vos refus de payer, vos mails et relances diverses, ne servent à rien.

Et il vous faut un avocat. Ce forum ne pourra pas plus vous aider.

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale."