



## Appel de charges pour travaux non urgents non Votés en AG

Par **Roosevelt**, le **29/01/2014** à **01:46**

Bonjour,

En AG suite à un problème d'infiltrations occasionnelles dans un sous sol, nous avons voté le principe de travaux après l'établissement d'un devis de travaux possibles par un architecte, jusqu'à 10 000 il devait y avoir accord du conseil syndical, au dessus, AG extra-ordinaire et vote.

Le devis avec tous travaux possibles : 10 700

Le syndic à déclenché au bout de 10 mois (après l'A.G) tous les travaux sans l'accord ni le vote de personne.

Quelle attitude adopter?

Une partie des travaux était nécessaire mais probablement pas tous.

Si on ne paye pas l'appel de charge exceptionnelle, que peut faire le syndic?

Une procédure de sa part devant le TGI serait elle recevable?

Nous ne sommes pas fermés à la négociation et à la régularisation d'une parties des travaux mais pour l'instant ce syndic (grosse entreprise) fait la sourde oreille.

Merci d'avance pour vos avis et conseils

Par **Gil\_Kervane**, le **13/02/2014** à **13:33**

Bonjour,

Premièrement, au dessus de 1500€ il y a obligation de mise en concurrence de la part du syndic pour les devis. Il doit présenter au moins 3 devis.

Ensuite, ce passage me laisse perplexe :

Le syndic à déclenché au bout de 10 mois (après l'A.G) tous les travaux sans l'accord ni le vote de personne.

S'il y a eu A.G, il y a eu donc un vote sur :

- La décision de faire des travaux
- L'entreprise mandatée pour effectuer les travaux (sous réserve d'adoption de la précédente résolution)

Et le Syndic a du vous présenter un échéancier des appels de fonds, avec les quotes parts de chacun.

Cela a-t-il été fait ? Si les travaux ont été votés, et que l'appel des charges a été soumis en AG, alors le syndic est dans son droit de vous réclamer les quote-parts respectives.

Par **Roosevelt**, le **14/02/2014** à **00:09**

Merci pour cette réponse..

Je précise donc un peu

Lors de l'A.G annuelle, on a voté le principe de travaux et la venue d'un architecte.. De plus, notre copro est spécialisée en 3 batiments independants pour les charges, mais comme nous ne connaissions pas la source des infiltrations occasionnelles, (qui auraient pu venir des évacuations d'eau de pluies de cour par exemple, "partie commune générale", nous avons donc tous voté pensant qu'après avis de l'architecte nous saurions la source du pb, et donc les travaux préconisés, pour tout ou partie auraient du être votés pas les seuls propriétaires concernés.

Hors, tous les travaux proposés par l'architecte (certains probablement de "confort") ont été déclenchés pas le syndic, sans AG extraordinaire comme le montant l'aurait justifié. ni même avis du conseil syndical..

Il s'avère donc que de plus, la quasi totalité des depenses (si votée normalement) n'aurait du être attribuée qu'à un seul bâtiment, et que l'appel de charges qui à suivi est en "charges communes générales".

Mon attitude est simple.

- Etude du pb et etablissement d'un devis voté
- mais travaux non votés et lancés sans choix par le syndic unilatéralement.
- de nombreux propriétaires reoivent un appel de charges exeptionnel sans posséder de quote part dans l'immeuble concerné. C'est mon cas Je refuse donc de payer, estimant que ce sera au syndic de démontrer que je suis en tord.

D'autres propriétaires hésitent sur l'attitude à avoir et préfèrent payer pour contester ensuite.. ce qui me parait bcp plus risqué.

Après un mois de retard, je n'ai toujours pas reçu de lettre de rappel.

J'ajoute que évidemment, je continue de payer normalement mes charges courantes.

Je voudrais juste savoir si le syndic peut quand même légalement avoir des recours valables

concrets..

ou si c'est tant pis pour lui..?

J'espère ne pas avoir été trop confus..

merci..

Par **Gil\_Kervane**, le **14/02/2014** à **09:52**

Bonjour,

Donc les travaux en eux même n'ont pas été soumis en Assemblée Générale, il n'y a eu aucune consultation.

Le syndic est en droit de procéder de la sorte, et est même chargé de le faire , en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, de commencer l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence sans demander l'autorisation préalable aux copropriétaires. Le caractère d'urgence sera apprécié par les juges d'une façon souveraine (Civ. 3e, 01 avril 1992, publié au Bulletin 1992 III N° 111 p. 68).

Cependant, de ce que je lis, les travaux en question ne semblent pas urgent, et la sauvegarde de l'immeuble ne serait pas remise en question, je me trompe ?

Vous avez voté pour le principe, et la venue d'un architecte, pas pour l'exécution. Car le devis (les devis même, compte tenu de la somme) doit être soumis au vote en assemblée générale.

Le syndic n'a pas de recours pour les relances d'appels de charge. Continuez à payer les charges courantes, mais ne payez pas les appels de fonds des travaux non votés en AG.

Par **Roosevelt**, le **14/02/2014** à **18:59**

Merci beaucoup pour cet avis qui me conforte dans ma position.

C'est exactement ça..

Les travaux, (des infiltrations occasionnelles, 2, ou 3 fois en un an) n'avaient pas le caractère urgent que peut prévoir la lois

Le syndic a d'ailleurs attendu 4 mois après la réception du devis de l'architecte pour lancer ces travaux.

Il aurait donc du mal à argumenter sur leur caractère "urgent" ..!

Merci beaucoup!!

Cordialement

Par **pieton78**, le **18/02/2014** à **18:45**

Vous semblez avoir raison, mais sachez que l'autorité de tutelle des syndicats est le ministère de la justice, qu'un syndic a essentiellement une formation juridique.

Pour contester les travaux il vous faut aller au TGI avec un avocat, mais c'est vous qui devez constituer un dossier. Puis il y aura des expertises avec des gens tellement incompetents que vous serez sidéré!

C'est un investissement de 15000€ et 5 à 7 ans de procédure et si vous êtes seul vous passerez pour un mauvais coucheur et aurez tort à priori.

La loi n'est pas faite pour les copropriétaires, c'est bien la raison pour laquelle il est difficile de se loger et ça ne va pas en s'améliorant...

Par **Roosevelt**, le **19/02/2014** à **18:38**

Certes, mais à mon attitude, conseillée par mon avocat, est de ne pas payer, et de laisser le syndic porter le dossier devant un juge de proximité ou un TGI avec des arguments pour démontrer que je dois payer.. Hors, non respect d'une résolution, absence de vote.. ça me paraît difficile pour que le dossier soit recevable.

C'est à mon avis plus compliqué pour les propriétaires qui ont payé automatiquement et qui voudront contester..

Merci en tout cas pour ces conseils..

Par **pieton78**, le **19/02/2014** à **19:08**

En justice rien n'est tout blanc ou tout noir.

En ne payant pas vos charges vous vous mettez dans votre tort. Quand la justice aura tranché, à ce moment là vous pourrez retenir le trop versé de charge. Encore que c'est le syndic qui devrait vous rembourser...

Attention aux conseils d'avocat qui cherchent des affaires à plaider et sont payés quelque soit le résultat.

L'affaire est un peu complexe pour être traitée par correspondance, essayez de voir un juriste de votre municipalité.

Vous pouvez aussi consulter une association comme l'ARC; la CLCV etc.pour avis.

Par **Roosevelt**, le **19/02/2014** à **20:45**

C'est vrai, mais on ne peut se laisser avoir sans réagir..

La CLCV m'a conseillé la même chose. Ce sont des "charges exceptionnelles" non

votées.(alors que ce devait être le cas comme stipulé en toutes lettres dans la resolution de l'A.G précédente. Pas de recours pour le syndic  
Et au cas ou , l'avocat est qlqu'un de très proche qui refuse toute remunération.. c'est une chance..