



Dépassements significatif de budget de gros travaux votés en AG

Par **kallou**, le **10/08/2018** à **21:12**

Bonjour

Nous avons subi de gros dépassements du budget de gros travaux votés en AG (2012 réfection des caves, toitures, façades et autres, copro de 60 lots) d'environ 4% que le syndic nous a fait payés sous la rubrique "apurement des travaux".

J'ai trouvé ce cas de jurisprudence : <http://www.syndicpro.fr/2012/03/18/obligation-syndic-de-coproprietedepassement-budget-travaux-votes-interdits/>

S'applique t'il à notre cas ?

J'ai comme d'autres propriétaires contracté un prêt bancaire calculé par rapport à ma quote-part relative le budget voté et non sur des dépassements imprévus et qui risqueraient bien de se reproduire ...

Pouvez-vous m'éclairer à ce sujet ?

Merci d'avance

Par **santaklaus**, le **11/08/2018** à **18:13**

Bonjour,

Nous sommes en 2018 et vous faites état de travaux votés en AG en 2012 et dont le montant a dépassé le budget initialement voté.

Le compte travaux présente donc un solde négatif. Aussi, le syndic présentera lors d'une AG une résolution pour "régularisation et clôture du compte travaux avec un solde négatif de XXX €."

Si cette résolution est votée, l'AG accepte donc le dépassement des travaux et vous recevrez un appel de fond pour apurer le compte travaux avec répartition du solde négatif selon vos millièmes.

Aucun recours n'est possible sauf si vous avez voté contre cette résolution. Vous disposez, alors, d'un délai de 2 mois à compter de la notification du PV d'AG pour saisir le tribunal.

L'Arrêt que vous produisez est tout à fait d'actualité et le syndic devra prendre à sa charge ce dépassement.

Par **kallou**, le **11/08/2018 à 20:07**

Merci !

Je sais bien que ça a été voté et pas attaqué dans les deux mois suite à l'AG en 2012. Alors selon ce principe, j'ai vraiment l'impression qu'un syndic peut faire passer ce qu'il veut à un groupe de copropriétaires qui n'y connaissent rien et se font ainsi avoir depuis 20 ans !! Et en plus régulièrement votent pour le quitus sans même savoir ce que ça veut dire ! Donc en plus le syndic est déresponsabilisé quand bien même on le paye pour justement assumer la responsabilité de la gestion de la copro ! Elle est où la-dedans la défense des propriétaires qui sont sensés faire confiance à ceux qui ont le savoir ???

Par **santaklaus**, le **12/08/2018 à 10:27**

Bonjour,

Sur le fond vous n'avez pas tort. Il est fréquent de voter un budget sur devis ; les travaux commencent ; l'architecte et l'entreprise s'aperçoivent que la structure en « pans de bois » est plus abimée que prévu ; d'où un devis supplémentaire.

Le syndic doit, alors, réunir une AG extraordinaire pour faire voter le montant supplémentaire. A défaut, il fait valider l'excédent de travaux en AG. Il ne va pas vous dire : « si vous refusez de voter l'excédent travaux, ce n'est pas grave, c'est moi qui prendra en charge le solde négatif. »

Le syndic qui « oublie » de convoquer une AG supplémentaire peut faire passer ce qu'il veut si la copropriété n'est pas informée de ses droits. Qui vérifie annuellement les comptes du syndic ? Quels sont les documents fournis par le syndic ? Des factures tout au plus alors qu'un examen du grand livre comptable et des rapprochements bancaires s'imposent. Ce n'est pas un reproche de ma part.

Quant au quitus c'est une invention des syndics qui n'a pas d'existence légale dans la loi du 10 Juillet 1965 et de son décret d'application. Cette résolution sur le quitus déresponsabilise votre syndic et il doit être refusé sans que cela soit une marque de défiance à son encontre. Pourquoi ?

Les syndics souscrivent une assurance civile professionnelle qui concerne tous les actes portant préjudice aux copropriétaires dans la gestion courante et financière de l'immeuble. Voter le quitus au syndic vous empêche d'exercer tous recours contre ce denier. Le copropriétaire qui vérifie les comptes n'est pas un expert comptable pour déceler des erreurs avant l'approbation des comptes annuels de la copropriété, d'où le refus de donner quitus dans l'intérêt de la copropriété.

Face à ceux qui ont le savoir, le conseil syndical doit être vigilant et les copropriétaires doivent adhérer à une association dans la défense des droits des copropriétaires pour être

conseillé. Bref, il faut être armé face aux syndicats à qui vous êtes sensés avoir donné votre confiance.

SK

Par **kallou**, le **12/08/2018** à **11:45**

Merci !!

On voudrait adhérer à l'ARC qu'on a rencontré plusieurs fois. Le HIC c'est que notre Conseil Syndical est aussi noyauté, 6 membres, 3 de "notre côté", 3 dont le président du conseil, du côté des magouilles !

Et le président du syndicat n'a même pas été élu par le CS mais en AG à toute vitesse, lors du renouvellement du CS en 2016 et pour 3 ans !!

Et lors de cette AG, 2 nouveaux membres ont été présentés et élus, grands amis de ce président. Et parmi eux, un MR X, FILS de Mme X elle-même copropriétaire, mais à priori ce MR X ne remplit pas les conditions pour être déclaré membre du syndicat (j'ai fait une demande à la Publicité Foncière sur les lots de MME X, aucune trace de ce MR X !!). Il n'était pas mandaté par sa mère mais a participé aux votes et a été élu au CS.

Et ce président du conseil et un de ses amis aussi au CS sont les plus gros débiteurs, depuis des années, et jamais inquiétés malgré l'engagement du syndicat à recouvrer les dettes (résolutions votées en AG).

Et les comptes fournis sur demande aux membres du CS (personnes de "notre côté") sont incomplets, impossible de tracer les soit-disant paiements partiels des dettes de ces gros débiteurs; lignes dans les relevés bancaires stipulant des numéros de comptes mais pas les NOMS etc etc

Et gros travaux (500 000 euros) soit-disant terminés avec des manquements, vices, et SANS PV de recette finale ...

etc etc

On cumule !!!!!!!

Par **kallou**, le **12/08/2018** à **11:53**

J'ai décidé de me battre, la prochaine AG est fin septembre, j'ai stipulé tous les points graves dans ma lettre de questions pour cette AG. Voterai contre toutes les résolutions qui me paraîtront illégales et irai en référé, ensuite, avant deux mois ...

Ma question : je serai à l'étranger, donc je vais devoir prendre un avocat pour ces procédures (un référé par sujet !!) où alors qui d'autre peut faire ça pour moi ?? Comment trouver un tel avocat ??

Encore merci aux participants de Legavox, je me sens noyée et n'ai pas l'esprit des lois (scientifique), rien que lire les procédures pour aller en référé etc me décourage ! (faut choisir le bon référé sinon en fin du processus, la demande est rejetée, ça m'apparaît comme un jeu de dupe !!)

Par **santaklaus**, le **12/08/2018** à **16:50**

Face à un CS noyauté vous pouvez seule ou avec des copropriétaires non membres du CS adhérer à l'ARC. Lu sur leur site :

Adhésion individuelle : Les copropriétaires peuvent aussi adhérer à l'association à titre individuel. Toutes les informations sont disponibles sur la page "Vous êtes un copropriétaire individuel" ou « Une nouvelle formule d'adhésion de groupe permettant de réunir plusieurs copropriétaires d'une même copropriété non membres du C.S pour améliorer la gestion de leur copropriété face à un C.S passif ou complaisant. »

Si vous êtes en France ou à l'étranger après l'AG et que vous voulez contester des résolutions du PV d'AG la procédure de référé nécessite un Avocat. A lui de choisir de saisir le juge en référé ou au fond.

Votre Avocat demandera la nullité des résolutions que vous avez contestées. Donc 1 seul référé pour toutes les résolutions contestables.

Il n'existe pas de « bon référé » l'Avocat mettra en avant des arguments de droit et de fait pour permettre au juge de trancher le litige. Si votre demande est rejetée, cela signifie que le dossier n'était pas assez solide juridiquement.

Comment trouver un avocat. Je ne peux pas m'avancer sur ce point.

SK

Par **santaklaus**, le **12/08/2018 à 18:36**

Re

Concernant le choix d'un avocat , veuillez à ce qu'il se soit spécialisé dans le droit de la copropriété.

SK