Image not found or type unknown

Devis modifié sans l'accord des coprpriétaites

Par **glois**, le **18/11/2018** à **22:32**

Objet : Copropriété travaux d'entretien, - repeindre les parties communes (les paliers).
Immeuble : 5 niveaux, 3 entrées, 57 appartements.
Lors de l'assemblée de la copropriété le 1er mars 2018, un devis est présenté et voté par les membres. Les travaux sont quasi terminé. Les copropriétaires découvrent qu'une partie du devis est modifiée, dont le prix, sans en être informé. Les résidents - en partie des personnes âgées - devaient accepter les modifications imposées lors des travaux, - les salariés n'y pouvant rien. Les bailleurs n'étant pas informés. L'objet du problème les portes palières qui devaient être vernies, comme à l'origine, sont peintes.

Exemple pour illustrer la présentation des travaux sur le devis voté par les copropriétaires, objet du problème :
1° : Boiseries, porte vernie, préparation 2 couches de vernis 1 face, [le volume en m²], [le prix unitaire : 25.50 €] et [le montant total].
[Boiserie : porte palière, essence bois exotique]. Le vernis des portes palières a été voté par l'assemblée, figure sur le devis signé par l'entreprise, le devis doit bien être appliqué par le syndic, semble t-il.
> - Le problème : les portes palières au lieu d'être vernies sont peintes et le prix modifié. Le devis (et le prix) a été modifié sans information aux copropriétaires, les résidents ont découvert, en direct, lors des travaux, les bailleurs ne sont pas informés. (1)

Personnellement, informé tardivement, et surpris, j'envoie un courriel au syndic, rappelant le devis et le vote de l'AG, qui ne me répond pas, transmet au président du conseil syndical qui, en substance, me répond :

>>>> […] cette possibilité juridique de délégation se trouve validée notamment par la Cour de Cassation (Cass Civ 31 Mai 2018 pourvoi n°17-18.046)]
Je consulte sur internet, et crois comprendre que cette "possibilité juridique de délégation" ne correspond pas à la question posée – la modification du devis sans informer les copropriétaires, mais au choix de l'entreprise de peinture, qui ne pose pas problème

Trois questions :

A – lorsque le choix est accepté et voté, en l'occurrence le verni pour les portes palières, dont le prix, le conseil syndical et le syndic ont-ils le droit de modifier ce choix, - devis et prix - sans l'avis décisionnel des copropriétaires ?
B - Nous sommes deux co-propriétaires à avoir refusé que les portes palières soient peintes. Comment devons-nous exiger que les portes soient vernies ? Peut-on nous obliger ?

C – le choix des copropriétaires voté en assemblée n'est pas respecté par le syndic – et le conseil syndical – quelle est la démarche à suivre pour réhabiliter le vote des copropriétaires de l'assemblée ?

Par **santaklaus**, le **19/11/2018** à **08:41**

Bonjour,

A – lorsque le choix est accepté et voté, en l'occurrence le verni pour les portes palières, dont le prix, le conseil syndical et le syndic ont-ils le droit de modifier ce choix, - devis et prix - sans l'avis décisionnel des copropriétaires ?

Oui, le CS peut modifier le choix initial mais à leur risque et péril faute d'avoir obtenu l'accord en amont des propriétaires sur cette modification. Aussi, lors de l'AG lors de l'approbation du compte travaux vous voterez non.

l'article 2 du décret comptable du 14 mars 2005, énonce que « le syndicat des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice clos et vote, d'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, d'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles ».

B - Nous sommes deux co-propriétaires à avoir refusé que les portes palières soient peintes. Comment devons-nous exiger que les portes soient vernies ? Peut-on nous obliger ?

Emettre des réserves et demandez prise en charge par le conseil syndical des frais de réfection,ayant modifié le devis initial sans l'accord des propriétaires, le tout acté en AG.

C – le choix des copropriétaires voté en assemblée n'est pas respecté par le syndic – et le conseil syndical – quelle est la démarche à suivre pour réhabiliter le vote des copropriétaires de l'assemblée ?

Voter une résolution de prise en charge par le syndic/et ou le CS des frais de réfection.

SK

Par **santaklaus**, le **19/11/2018** à **08:43**

RE

Concernant, la délégation de pouvoir dont fait état le CS, quelle est son contenu exacte?

SK

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **glois**, le **19/11/2018** à **12:36**

Bonjour ,
Voici la réponse du président du conseil syndical : [" Parallèlement je tiens à rappeler qu'en vertu du règlement de copropriété, le choix de la couleur des peintures venant en réfection à l'identique ou en modification pour les portes des appartements relève du syndicat de copropriété (AG de copropriétaires). Le mandat accordé en 2017 par l'AG au profit du conseil syndical ne comporte aucune réserve particulière ce qui démontre bien que la décision est compatible avec la portée de la dite délégation dotée d'un champ global d'application cad la totalité de la prestation en question. Cette possibilité juridique de délégation se trouve également validée notamment par la Cour de Cassation (Cass Civ 31 Mai 2018 pourvoi n°17-18.046)] ---NB : dans le règlement intérieur le choix des coloris appartient à l'assemblée. Celle-ci à validé les travaux de peintures,sans mentionné le choix des coloris, mais les portes palières étaient mentionnées avec "vernis" et le devis voté. Je précise que concernant le devis - dont les portes palières - est déjà payé par les copropriétaires, 4 mensualités en 2018, avec les appels à fond. Par ailleurs, les travaux ont duré 6 semaines, une AG extraordinaire pouvait être convoquée, d'autant que ces portes, essence bois exotique, sont d'origine et apportaient un "cachet", une valeur ajoutée. La peinture banalise. Merci beaucoup. Tapez votre texte ici pour répondre ...
Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **santaklaus**, le **21/11/2018** à **08:24**

Re

Cette délégation de pouvoir ne donne pas le droit de modifier la couleur des portes comme le précise le message du président du CS qui reste de la compétence de l'AG laquelle a validé les travaux peintures des portes alors qu'elles devaient être vernies

Rien n'est dit sur les raisons de la modification de ce choix alors que "les portes palières étaient mentionnées avec "vernis" et le devis voté.".

Bref, il ne répond pas à la question posée. Qui a décidé ce changement alors que la délégation ne mentionne rien à ce sujet.

SK

Par **glois**, le **21/11/2018** à **17:37**

Bonjour,
Merci pour votre éclairage.

> Le règlement intérieur de l'immeuble page 36 : les portes d'entrées des appartements […] ne pourront être modifiées, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité. (des présents et

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

représentés) Il n'y avait aucun problème pratique, technique, d'urgence ou autres empêchements de dernier moment n'obligeaient cette modification, qui est un choix délibéré. S'il y avait un questionnement, une assemblée extraordinaire pouvait être convoquée, pour débattre et voter. Les travaux ont duré plus de 6 semaines, l'entreprise est locale, un report était possible pour l'intervention sur les portes palières.

Nous sommes deux copropriétaires à avoir refusé, suite à cela, les copropriétaires regrettent de ne pas avoir refusé, ne sachant pas ils n'ont pas osé (personnes âgées) – et font la différence après les travaux, - car les portes palières en bois vernis d'essence exotique apportaient un "cachet", une valeur ajoutée, un plus qui personnalisait. Peintes, il y a banalisation et une dévalorisation immobilière induite.(…selon les dires … fait HLM). (à noter que les bailleurs ignorent que leurs portes sont peintes.)

Il y a interrogation :
1° - Les copropriétaires devront-ils payer le supplément peinture (prévu) ?
2° - Nous sommes deux co-propriétaires à avoir refusé que les portes palières soient peintes. Comment devons-nous exiger que les portes soient vernies (puisque payée) ? Selon les peintres – salariés – ce n'est pas prévu. Pourrait-on nous obliger à les faire peindre ?
3° - Les copropriétaires résidents, suite aux travaux souhaiteraient revenir en arrière (?), conserver, l'essence bois vernis des portes, selon devis qu'ils avaient accepté. Revenir en arrière ? Dédommagement ? Comment s'y prendre ? Est-ce qu'il y a une jurisprudence ?

Je vous remercie vivement.
Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **santaklaus**, le **22/11/2018** à **06:21**

Bonjour,

1° - Les copropriétaires devront-ils payer le supplément peinture (prévu) ?

Il y a un devis supplémentaire? : à la demande de qui a t'il été établi? Quel est son contenu ?Ce devis supplémentaire a t'il été validé en AG ?

2° - Nous sommes deux co-propriétaires à avoir refusé que les portes palières soient peintes. Comment devons-nous exiger que les portes soient vernies (puisque payée) ? Selon les peintres – salariés – ce n'est pas prévu. Pourrait-on les obliger à les faire peindre ?

Dans la mesure où vous avez voté NON en AG vous disposiez de 2 mois à compter de la notification du PV d'AG validant ces travaux pour saisir le Tribunal de grande Instance. Le délai est apparemment passé?

3° - Les copropriétaires résidents, suite aux travaux souhaiteraient revenir en arrière (?), conserver, l'essence bois vernis des portes, selon devis qu'ils avaient accepté. Revenir en arrière ? Dédommagement ? Comment s'y prendre ? Est-ce qu'il y a une jurisprudence ?

Impossible de revenir en arrière et de demander un dédommagement puis qu'ils ont validé les travaux.Ces copropriétaires peuvent par un courrier collectif se plaindre auprès du président du CS et demander des explications : absence information, devis modifié: pourquoi, par qui,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

devis supplémentaire pourquoi?

Voir dans le cadre de l'assurance immeuble la clause :

RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
"La garantie s'étend à la responsabilité civile que peuvent encourir les membres du Conseil Syndical en raison des dommages causés à autrui, pendant la durée du contrat et résultant d'erreurs de fait ou de droit, d'omissions ou de négligences commises pendant la même période dans l'accomplissement de leurs fonctions, telles que définies par la législation en vigueur."

SK

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés