



Difficultés avec entreprise et syndic

Par **mlgz**, le **04/01/2022** à **22:02**

Bonjour,

Je vous contacte au titre de président du conseil syndical de notre copropriété.

Depuis le 31/07/2019, notre ascenseur est équipé d'un dispositif téléphonique de secours/téléalarme géré par un transmetteur GSM.

Ce transmetteur communique avec la plateforme d'appel au moyen d'une carte SIM (comme celles dont sont équipés nos smartphones).

Cette carte SIM était fournie par l'opérateur O..... dans le cadre d'un abonnement souscrit par la société S.....T, avec notre accord.

Le 22/07/21, suite à une annonce commerciale, je contacte une société qui propose un abonnement et une carte SIM, moins onéreux que ceux fournis par O.....

Le 24 juillet, je reçois leur devis et une documentation technique.

Le 26 juillet, sur la base de cette documentation, j'interroge par téléphone le service commercial de S..... pour connaître la procédure à suivre en cas de changement d'opérateur et donc de carte SIM.

La responsable du service commercial me confirme que nous sommes libres de changer de fournisseur et que de ce fait, dans la mesure où la nouvelle carte SIM sera conforme et adaptée au transmetteur en place, sa société se chargera du remplacement et continuera d'assurer la maintenance du transmetteur.

Toujours le 26 juillet, je demande au fournisseur de la SIM d'adresser son devis à notre syndic et j'informe celui-ci afin qu'il réponde favorablement à ce devis.

Je demande également au syndic d'informer S....., dès réception de la nouvelle carte SIM, afin de clôturer l'abonnement O..... et procéder au changement de carte.

Le 30 juillet, ayant reçu le contrat et la nouvelle carte SIM, le syndic demande à S..... de venir la récupérer dans ses locaux.

A partir de ce jour, et jusqu'au 30 août, aucune manifestation de S..... à ce sujet.

Le 30 août, le syndic m'adresse et sollicite mon avis sur un document intitulé "Carte SIM client" qui lui a été adressé par S....., je ne sais pas à quelle date, pour signature.

Le document indique essentiellement qu'un forfait de 68€HT sera facturé à la copropriété pour

l'installation et la programmation de la carte SIM vers les services de téléalarme. Il reprend également des généralités et précautions d'usage.

Il n'est ni daté ni référencé et ne prévoit pas la signature du client, mais uniquement celle du syndic.

Je réponds au syndic le 06/09 que je demande à connaître la nature de ce document et que je conteste ce forfait non justifié en l'absence de réels travaux dûs au changement de carte SIM.

Il transmet ma réponse à S..... le 10/09, qui répond à son tour le 20/09.

Le document serait un "protocole" mis en place par l'entreprise et il y aurait bien des travaux, mais aucun détail de ceux-ci n'est fourni.

Au final, et après quelques autres échanges, la carte SIM a finalement été changée courant octobre et une facture nous a été adressée.

J'ai demandé à notre syndic de ne pas la payer tant que S..... ne répondait pas à nos nombreuses questions, mais la facture a malgré tout été payée.

Après ce long, mais nécessaire, exposé, mes questions sont les suivantes.

- S..... pouvait-il retarder à ce point (2,5 mois) notre décision de changer de fournisseur de carte SIM en mettant en préalable la signature de ce document sorti d'on ne sait où ?

- Si ce document peut être qualifié de "protocole", n'aurait-il pas dû nous être soumis il y a 2 ans, lors de la mise en œuvre du dispositif concerné ? Et par conséquent, quelle valeur a-t-il aujourd'hui ?

- S..... justifie le forfait par des travaux engendrés par le changement de carte SIM. Peut-on demander à S..... de nous détailler les travaux en question (programmations, manipulations, etc) ?

Que peut-on faire contre le syndic qui n'a pas respecté notre demande de suspension de la facture ?

En vous remerciant,

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **05/01/2022** à **07:06**

Bonjour,

Ce problème de changement de fournisseur devait faire l'objet d'un vote d'acceptation de l'ensemble des co^propriétaires lors d'une Assemblée Générale. Il ne semble pas que cela ait été fait donc il faudrait voir comment rattrapper cette bourde.

Par **mlgz**, le **05/01/2022** à **12:48**

Bonjour

Je crains que vous vous avanciez un peu en parlant de "bourde".

En effet, je n'ai pas, dans la relation de nos difficultés, décrit ou évoqué le fonctionnement de notre conseil syndical, car je ne voyais pas de lien de causalité avec la situation décrite et les questions posées.

De ce fait vous ne pouviez pas savoir que notre conseil syndical a, depuis longue date, l'aval de l'assemblée générale pour rechercher, démarcher, contacter toute entreprise proposant des services, prestations ou produits entrant dans le fonctionnement de la copropriété et permettant d'améliorer ou alléger le coût de celui-ci.

De plus, notre conseil syndical est habilité à engager des dépenses dans la limite d'un plafond voté chaque année par l'assemblée générale.

Le montant de la prestation étant très en deça de ce plafond, je crois donc pouvoir dire que le changement de fournisseur initié et conclu par le conseil syndical était tout à fait légal.

Ceci étant dit, et les choses étant clarifiées, du moins je l'espère, en quoi cela pouvait-il remettre en cause les questions posées ?

En vous remerciant pour votre attention.

Par **beatles**, le **05/01/2022** à **14:21**

Bonjour,

Effectivement vous auriez dû.

Le cas précis que vous évoquez entre bien dans les dispositions du a) de l'article 25 de la loi (qui fait référence à [l'article 24](#)) :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision **mentionné à l'article 24**. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

[/quote]

En revanche il semblerait que la délégation de pouvoir accordée au conseil syndical serait trop vague et trop générale si l'on se réfère à l'article 21 du décret :

[quote]La délégation de pouvoir accordée en application du a de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.[/quote]

Soit comme en dispose l'article 24 de la loi :

[quote]

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est

autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

- a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la **préservation** de la santé et **de la sécurité** physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative **relatif à la sécurité** ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
- c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de [l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme](#), notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;
- d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;
- g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;
- h) L'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes ;
- i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 ;
- j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

[/quote]

Il serait peut-être plus prudent, pour éviter d'outrepasser involontairement vos droits (au cas où !), de préciser que l'assemblée générale décide de toutes délégations de pouvoir, données au conseil syndical, conformes aux articles 21 du décret et 24 de la loi.

Vous dites qu'il à longue date ; antérieurement à la loi ALUR (2014) l'article 24 était encore plus restrictif :

[quote]

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

[/quote]

Encore plus antérieurement à la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 :

[quote]

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

[/quote]

Pour ce qui est d'une action contre le syndic c'est à vous de voir si le VIII de l'article 18 de la loi peut s'appliquer dans votre cas (question de sécurité) :

[quote]

VIII.-Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation

d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

[/quote]
Cdt.

Par **youris**, le **05/01/2022 à 14:33**

bonjour,

- pas de manifestation de S entre le 30 juillet et le 30 aout, me semble compréhensible car beaucoup d'entreprises ferment à cette période ou fonctionnent au ralenti.

- la décision de changer de fournisseur téléphonique a-t-elle fait l'objet d'une décision du conseil syndical ? car à vous lire il semblerait que la demande au fournisseur de la SIM d'adresser son devis à notre syndic et de demander au syndic de répondre favorablement à ce devis émane uniquement de son président qui n'en n' a pas le pouvoir.

- le syndic représente le client qui est le syndicat des copropriétaires et est donc habilité à signer un contrat relatif au fonctionnement de la copropriété. Le président du conseil syndical ne représente pas le syndicat des copropriétaires.

avis personnel, apparemment, vous avez négocié seul cette procédure de changement de fournisseur et maintenant que cette procédure ne correspond pas à vos attentes et n'est pas gratuite, vous reprochez au syndic d'avoir payé la facture.

enfin, il ne faut pas oublier que le non-paiement de la facture peut entraîner de la part du fournisseur, la suspension de la ligne téléphonique, ce qui peut entraîner de graves conséquences pour les usagers de l'ascenseur, conséquences que votre syndic, avec raison, n'a pas voulu assumer.

à vous lire, vous allez trouver ma réponse très critique, mais étant moi-même membre d'un conseil syndical, organe essentiellement consultatif, il faut prendre garde à ne pas se substituer au syndic.

Par **mlgz**, le **05/01/2022** à **23:11**

Bonsoir

Je vous remercie de tous ces rappels sur les droits et devoirs du CS.

Mais avant de tenter une nouvelle fois de connaître vos avis sur les questions initiales, je tiens à préciser quelques points.

Le CS et son président, dans cette affaire comme dans d'autres dont je vous épargnerai le détail, n'agissent qu'avec l'aval de l'AG et dans le cadre des pouvoirs que les lois leur confèrent ou des missions qui leur sont légalement confiées par la dite AG.

Je précise également que ce n'est pas la facture de la nouvelle SIM elle-même qui est contestée, mais celle de la société S..... en charge de l'entretien de l'ascenseur et donc du module GSM devant accueillir cette nouvelle carte.

Quand le module GSM a été installé il y a 2 ans en remplacement de la ligne analogique, cela n'a donné lieu à aucun avenant ni protocole encadrant le remplacement de la carte SIM (information réciproque, travaux, coût, etc).

Quand en juillet 2021 j'ai fait part à la société S..... de notre souhait de changer de fournisseur pour la carte SIM et que j'ai demandé ce qu'il fallait faire pour respecter notre contrat d'entretien, il a juste été question de veiller à la compatibilité de la carte, mais nullement des travaux ou du coût de cette opération.

Forcément puisque comme dit plus haut, il n'y avait rien dans le contrat en cours à propos du remplacement de la carte SIM suite à un changement de fournisseur (de carte SIM).

D'où mes questions :

- S..... pouvait-il retarder à ce point (2,5 mois) notre décision de changer de fournisseur de carte SIM en mettant en préalable la signature de ce document sorti d'on ne sait où ?
NB : l'argument du sous-effectif dû aux vacances aurait pu être entendu si S..... l'avait avancé pour justifier de son retard. Mais S..... n'a jamais daigné répondre à nos questions. De plus je rappelle que les "travaux" consistaient à remplacer une carte SIM, opération qui prend 1 minute et qui aurait pu être réalisée lors d'une visite mensuelle (oui nous avons des visites mensuelles).

- S..... est-elle en droit de facturer une prestation non prévue au contrat, quand bien même en fournissant un document non daté, non référencé (facture ? avenant ? protocole ?) et sans justifier du travail correspondant à cette facture ?

- Si ce document peut être qualifié de "protocole", n'aurait-il pas dû nous être soumis il y a 2 ans, lors de la mise en œuvre du dispositif concerné ? Et par conséquent, quelle valeur a-t-il aujourd'hui ?

- S..... justifie le forfait par les travaux engendrés par le changement de carte SIM. La société

peut-elle refuser de détailler les travaux en question (programmations, manipulations, etc) ?

Merci et bonne soirée

Par **mlgz**, le **17/01/2022** à **18:37**

Bonjour,

Maintenant que les réponses aux questions non posées ont été apportées, serait-il possible d'avoir des réponses aux questions posées ?

Merci.