



Factures payées par gestionnaire de copro sans accord du conseil syndical

Par cam38, le 26/04/2019 à 10:58

Bonjour,

Au sein de notre copropriété d'une cinquantaine de lots, nous avons voté notre accord en AG pour des travaux de traitement des charpentes (problèmes de capricornes). Notre gestionnaire est Foncia.

Les travaux se sont déroulés, pas toujours de manière satisfaisante au niveau de l'attitude des ouvriers (arrivée tardive, pauses à rallonge, saletés dans les espaces communs ... il y en a même un qui a fait ses besoins sous ma fenêtre.... et la grosse commission ...)... mais finalement ils ont touché à leur fin en juin, et à priori, techniquement ce n'était pas trop mal comme travail.

L'entreprise concède qu'elle n'a pas été en mesure de traiter toutes les parties concernées, en raison de difficultés d'accès. Nous faisons donc une visite avec 2 ouvriers et 2 membres du conseil pour un métrage des superficies non traitées. Ce relevé est transmis aux membres du conseil syndical et à Foncia.

Les copropriétaires ayant réglé leurs appels de fonds, nous avons demandé à plusieurs reprises à Foncia de nous informer des sommes qui seront restituées. Réponse : Attendez la clôture des comptes.

Hier, vérification des comptes avec Foncia et le conseil syndical. Foncia nous présente les factures de l'artisan, qui ont toutes déjà été réglées.

Il y a bien eu des remises commerciales, mais sans aucune cohérence avec les relevés faits sur place. Exemples : un bâtiment dont 60% de la surface au sol n'a pas pu être traitée se voit attribuer une remise de 18% ; son voisin dont 55% de la surface au sol n'a pas pu être traitée se voit attribuer une remise de 5% ; pour 40% de surface non traitée, c'est 8% de remise..... Nous demandons des explications à Foncia, qui est évidemment incapable de nous en fournir, et promet de demander des réponses à l'entreprise.

Mais on nous annonce également que comme **les factures ont déjà été réglées, il sera impossible de revenir sur leur montant.**

J'aimerais donc savoir, en tant que membre du conseil syndical, quels sont nos moyens d'action lorsque Foncia règle des factures importantes (à nos yeux), comme ici 25 à 30 000 euros, sans consultation préalable du conseil syndical.... alors qu'il y avait un conflit connu sur

les travaux effectués....

Je n'arrive pas non plus à obtenir d'eux une réponse claire sur **le caractère obligatoire ou non de réceptionner les chantiers** (réponse de Foncia : "on ne peut quand même pas venir réceptionner tous les chantiers de toutes les copro qu'on gère".... réaction personnelle : "on les paye pour quoi alors ?")

J'espère avoir été claire dans mes demandes

Merci d'avance de vos réponses

Cam38

Par **youris**, le **26/04/2019** à **13:40**

bonjour,

s'agit-il d'une copropriété d'habitations collectives ?

si le devis des travaux a été accepté par votre assemblée générale, le syndic n'a pas besoin de l'accord du conseil syndical pour payer la facture.

la réception des travaux par le maître d'ouvrage fait partie des missions du syndic

à ma connaissance, une réception des travaux peut être tacite, expresse ou judiciaire.

mais l'A.G peut exiger une réception expresse en présence du conseil syndical.

vous pouvez consulter ce lien:

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/responsabilite-syndic-copropriete-lors-travaux-9982.htm>

la réponse de foncia reflète une méconnaissance de ses obligations de yndic

salutations

Par **cam38**, le **26/04/2019** à **15:30**

Bonjour,

oui, c'est une copropriété de petits immeubles collectif (1 étage / 2, 3 ou 4 apparts par bâtiment) : ancienne cité ouvrière.

Merci pour ce lien fort intéressant qui apporte effectivement un bon début de réponse à mes

questions.

cdt,

Cam