



## Quel recours contre des dépenses travaux supérieures aux budgets votés en AG

Par **Ibidum**, le 16/03/2021 à 15:53

**Bonjour,\***

Le syndic et le conseil syndical engagent des dépenses travaux très supérieures aux budgets votés en AG

AG escamotée par un vote sans débat par correspondance.

Prestation d'assistance MOA travaux de renovation énergétique mise au vote pour 28000€ en omettant de préciser la commission de 10% des factures travaux hT liées, soit au moins 15000€ supplémentaires pour 150000€ de travaux.

Cette prestation est confiée sans mise en concurrence prouvée au même cabinet qui a déjà été missionné pour un diagnostic énergétique en 2017.

Le devis du cabinet inclue diagnostique, propositions, etude financière (prets, subventions) personnalisée, et reunions pédagogiques préalables à l'AG extraordinaire travaux, mais les travaux sont déjà définis et les appels de fonds déjà émis pour certains, à chaque fois sans inclure dans les budgets mis au vote le pourcentage dû au cabinet conseil.

L'opacité de la méthode m'inquiète d'autant plus que les seules réponses du conseil syndical sont qu'il faut faire vite pour profiter des subventions et qu'ils feront peut-être une AG extraordinaire en cours de route pour les options marginales.

quels sont mes recours pour obtenir un contrôle de la réalité des prestations engagées, du respect des regles de mise en concurrence et ne payer que ce qui correspond réellement à la rénovation du bâtiment ?

**Merci d'avance.**

***On dit "bonjour" en arrivant quelque part et on remercie en fin de message faute de quoi votre demande peut être supprimée sans avis préalable.***

Par **Visiteur**, le 17/03/2021 à 03:25

Bonjour,

Pour le dépassement du budget travaux:

Le syndic est chargé d'exécuter les délibérations de l'AG (**art. 18 de la loi de 1965**). Il doit respecter à la lettre la décision votée sans aller au-delà et ne peut, de sa propre autorité, commander des travaux pour un montant supérieur ou dépasser le budget voté. Idem pour le conseil syndical puisque l'AG des copropriétaires est souveraine.

L'arrêt de la Cour de cassation, **chambre civile 3 du mardi 7 février 2012** a jugé que le syndic de copropriété est responsable à l'égard de chaque copropriétaire, sur le fondement quasi-délictuel, de la faute qu'il a commise dans l'accomplissement de sa mission, en faisant procéder à des travaux importants et coûteux dépassant ceux autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Plus de détails et jurisprudences avec cet article:

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/responsabilite-syndic-respect-decisions-prises-6600.htm>

Le syndic a oublié volontairement ou involontairement d'indiquer la commission de 10%? C'est une faute de gestion qu'il doit assumer puisque comme déjà jugé par la Cour de Cassation: "*Un syndic doit faire circuler les informations susceptibles d'intéresser les copropriétés dont il a la gestion*" (**Cass, 3<sup>e</sup> civ, 08/09/2010 n° 08-22062**). Il avait donc l'obligation d'indiquer tous les coûts liés à la prestation d'assistance MOA de rénovation énergétique afin que les copropriétaires votent en parfaite connaissance du coût total.

Si quand vous parlez de commission de 10%HT, ce sont en fait les honoraires perçus par le syndic au titre des travaux, ces honoraires sont tellement faramineux qu'il se pourrait que le directeur du syndic soit un descendant d'Arsène Lupin...

Pour les règles de mise en concurrence:

**décret n°67-223 du 17/03/1967 modifié par article 19-2 du décret n° 2010-391 du 20/04/2010**

*"La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de [l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965](#), lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises."*

Afin d'être sûr d'avoir au minimum 3 devis comparatifs, je vous conseille avant la prochaine AG de faire inscrire à l'ordre du jour l'obligation pour le syndic de fournir 3 devis de 3 prestataires différents à partir d'un montant minimum de X€. Regardez au préalable dans votre règlement de copro s'il existe une clause à appliquer pour les mises en concurrence travaux; si c'est le cas, c'est le règlement de copro qui impose les modalités sans dérogation possible tant qu'il n'est pas modifié.

Vous pouvez tenter de faire annuler l'AG (2 mois pour le faire après l'AG) sous réserve de ne

pas y avoir assisté (défaillant) ou si vous étiez présent, d'avoir voté à l'opposé de la majorité retenue par vote pour TOUTES les résolutions (opposant). Sinon, vous pouvez tenter de poursuivre le syndic pour ses défauts de conseil et de gestion.

Dans cette optique, contactez un avocat en droit de la copropriété qui jugera sur pièces et vous conseillera au mieux.

Cordialement,

Phiphi

Par **Ibidum**, le **18/03/2021** à **10:42**

Bonjour,

Merci Phiphi, très instructif

Les 10% sont pour le cabinet d'assistance MOA

(6000€ facturés en 2017 pour diags et conseils, 28000€ en 21 pour re-diag, re-conseils et expertise subventions et financement , et avec ces 10% on atteindra 50000€: pour une copropriété de 24 lots et 150000€ de budget travaux effectifs ça me paraît légèrement surdimensionné mais le conseil syndical est convaincu que les subventions vont le justifier...)

Le syndic se satisfait de ses 1,5 ou 2% selon les cas

les seuils d'obligation de mise en concurrence et de vote en AGE existent et ont été d'ailleurs été revotés dans la même AG, mais ça ne gêne ni le syndic ni le conseil syndical qui ont pris l'habitude de l'abstention du reste des copropriétaires

Cordialement

Par **wolfram2**, le **18/03/2021** à **11:58**

Bonjour

Concernant la rémunération des syndics pour les travaux au titre de l'art. 14-2 de la loi, une info à connaître et à diffuser.

**A titre indicatif, une référence : L'art. 11 de l'Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté :**

"Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit proportionnel calculé sur le montant total hors taxes des travaux mentionnés à l'article (14-2 de la loi pour la copro) 44 du décret du 17 mars 1967 susvisé ou des travaux urgents au sens de l'article 37 du même décret votés en assemblée générale ou décidés par l'administrateur provisoire en vertu des pouvoirs de l'assemblée générale que le juge lui a confiés en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, fixé **selon le barème suivant :**

**2 % de 1 à 12 500 euros.**

**1,5 % de 12 501 à 25 000 euros.**

**1 % au-delà de 25 000 euros."**

**Ne manquez pas de diffuser cette information aux copropriétaires.**

Cordialement. Wolfram