

RESOLUTION ANNULEE AU TGI MAIS TRAVAUX EFFECTUES AVEC SUBVENTIONS

Par Delage Jean Claude

Bonjour et merci aux membres de ce forum pour l'intérêt qu'ils pourront porter à mon post et le savoir qu'il pourront partager.

Le cas qui m'occupe est le suivant:

Suite à une AG, une résolution pour des travaux sur des parties communes a été votée.

Un copropriétaire ayant voté NON à cette résolution a engagé une procédure au TGI, pour entre autres, motif que les tantièmes étaient erronés.

Après plus de trois années de procédure, il a obtenu l'annulation de l'AG et de la résolution concernant les travaux.

Or, malgré la procédure, le syndic de l'immeuble a fait exécuter les travaux et a recueilli les subventions de la municipalité (il y avait un plan urbain), mais sans appels pour travaux auprès des copropriétaires .

Je m'interroge donc sur le suite de l'affaire.

- quid des travaux?

Le syndic a pris seul la décision de faire des travaux malgré la procédure.

Sa responsabilité est elle engagée?

Peut-il, après régularisation des tantièmes, réclamer des appels pour ces travaux (certains copropriétaires ne veulent pas payer)?

Les subventions touchées sont elles dues à la mairie qui suit l'affaire de près ou bien aux copropriétaires?

Je vous remercie par avance des éclaircissements que vous pourrez apporter à cette situation un peu confuse.

J.C

Par LGOC

Bonjour,

Merci pour votre politesse.

Votre syndic semble s'être mis dans un très mauvais pas.

Un arrêt récent de la Cour de cassation rappelle que lorsqu'une résolution d'assemblée générale est annulée, la responsabilité du syndic peut être recherchée alors même que la résolution visait à répondre à un arrêté de péril pris par la municipalité (3e civ., 07 septembre 2017, n° 16-19659).

Un autre arrêt a rappelé que lorsqu'un syndic a commis une erreur dans le calcul des appels de charges, sa responsabilité peut toujours être recherchée (3e civ., 9 juin 2016, n° 15-19470).

Votre syndic n'a pas appelé les charges mais a reçu des subventions et a engagé des travaux alors que la résolution a été annulée. L'entreprise va sans doute vouloir se faire payer...

Si les subventions ont suffi et que vous ne subissez pas de préjudice et même si le syndic a commis une faute, il n'aura rien à réparer, à la condition qu'il n'y ait aucune complication ni procédure avec qui que ce soit, car même sans avoir versé de sommes, si des procédures sont induites suite à la faute commise par le syndic, sa responsabilité peut être recherchée (Civ. 3, 1er juillet 2014, 13-16404).

Enfin, un petit conseil : vous devez inviter votre syndic à s'en aller de lui-même. Cette situation est humiliante pour lui et

cela entame sa capacité à redresser la barre au plan juridique. En effet, il faut sans doute tenir une nouvelle AG pour régulariser les travaux en tenant compte de la décision de justice intervenue.

Cordialement

Par Delage Jean Claude

Merci infiniment LGOC pour la diligence de votre réponse et son caractère détaillé.

Ça m'éclaire sur la responsabilité éventuelle du syndic. Mais si vous le permettez, cela ouvre des questions quant à la suite...

Pour ce que nous savons d'après les recherches au tribunal de commerce par le copropriétaire qui a engagé la procédure, l'entreprise qui a effectué les travaux appartient au syndic ! information qui n'avait pas été exposée à l'AG.

La régularisation des travaux effectués peut elle entraîner un appel de charges à posteriori?
Une nouvelle résolution pour des travaux déjà effectués serait elle licite ?

Merci par avance.

J.C

Par santaklaus

Bonjour,

1) La régularisation des travaux effectués peut elle entraîner un appel de charges à posteriori? OUI

2) Une nouvelle résolution pour des travaux déjà effectués serait elle licite ? Quelle serait le contenu de cette résolution ?

SK

Par Delage Jean Claude

Merci pour votre réponse.

J'imagine que le syndic va essayer de régulariser les travaux en s'assurant que le fond et la forme soient respectés et reprendre comme si cette procédure n'avait pas eu lieu.

Mais si la majorité des copropriétaires votent contre les travaux étant déjà faits , l'appel n'aura donc pas lieu renvoyant le syndic à ses responsabilités.

Par santaklaus

Bonjour,

Quel est le montant non appelé au titre des appels travaux ?

Quel est le montant des factures à régler auprès des entreprises ?

Les travaux sont ils terminés ?

SK

Par santaklaus

RE

"Mais si la majorité des copropriétaires votent contre les travaux étant déjà faits".

J'ajoute que dans ce cas, les créanciers poursuivront en justice votre copropriété et de votre côté vous appellerez en

garantie le syndic pour vous couvrira de toutes condamnations financières.

J'espère que votre syndic à une garantie financière suffisante et que son assurance prendra en charges les montants demandées.

SK

Par Delage Jean Claude

Oui les travaux sont terminés

Nous n'avons eu de l'an part du syndic aucune information sur le montant des subventions. Le coût des travaux était de près de 51000 euros pour 11 copropriétaires.

Il faut savoir qu'il a décidé seul d'engager ces travaux malgré la procédure.

Si c'est bien une entreprise appartenant au syndic qui a effectué les travaux elle se sera en partie rémunérée sur les subventions.

Aujourd'hui après avoir payé les frais d'avocat certains copropriétaires en on assez et en lisant vos réponses avisés je tends à penser qu'ils ont raison...

Par santaklaus

RE

Quelle est la nature de ces travaux ?

Sk

Par Delage Jean Claude

Re

les travaux étaient essentiellement liés à une cour intérieure: sols refaits et murs repris au crépis.

JC

Par santaklaus

Re

Ces travaux sont dans l'intérêt de tous.

"Peut-il, après régularisation des tantièmes, réclamer des appels pour ces travaux (certains copropriétaires ne veulent pas payer)? plusieurs solutions :

1) Vous pouvez régulariser la situation relative aux tantièmes, ce qui apaisera la copropriétaire qui a saisi le tribunal, puis dans un 2 eme temps valider les travaux engagés.

2) Vous pouvez régulariser la situation relative aux tantièmes, et maintenir le refus de valider les travaux, le dossier repart au tribunal pour paiement du solde travaux. 3 ans d'attente.

3) Vous pouvez régulariser la situation relative aux tantièmes et demander au syndic de faire une déclaration de sinistre auprès de son assurance pour prendre en charge le solde des travaux.

SK

Par LGOC

Bonjour

Les solutions proposées par Santaklaus indiquent la voie de l'intelligence et de la prudence.

Si vous êtes plus aventureux, ou qu'il y a de réelles difficultés financières dans votre immeuble, vous pouvez noter le

contenu de l'article 4-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet.

Cet article, introduit par la loi ALUR n'est applicable qu'à compter de l'entrée en vigueur de celle-ci, soit après le 26 mars 2014 (voir article 24 VI de la dite loi ALUR n° 2014-366).

L'article 4-1 de la loi Hoguet impose au syndic de prévenir les copropriétaires des liens capitalistiques entre lui et l'entreprise. Pour certains magistrats du Tribunal de Grande Instance de Paris, la sanction de la violation des obligations imposées par la loi Hoguet est la NULLITE du contrat concerné. Dans la mesure où les professionnels ont commis une faute, s'ils ont un préjudice en ayant commencé à exécuter le contrat, c'est BIEN FAIT POUR EUX. Pas de remboursement. Pas de dédommagement.

Des justiciables ont gagné ainsi des sommes considérables. Le LGOC approuve pleinement ces jugements. Est-ce que cela tiendra devant la Cour d'appel ou devant la Cour de cassation ? Nous ne saurions vous le promettre mais cela vaut le coup d'y réfléchir.

Cordialement

Par Delage Jean Claude

merci infiniment à chacun pour vos réponses.

Par Delage Jean

Bonsoir
cette loi s'applique t elle a un syndic bénévole ?
merci

Par santaklaus

Bonjour,

Oui, bien sûr, syndic professionnel ou bénévole, l loi est la même.

SK

Par santaklaus

RE ... la loi est la même.

Par Delage Jean

Bonjour
je posais la question car le texte parle de « professionnel » il me semble ce qui excluerait le syndic bénévole

Par santaklaus

Re:

Désolé, j'ai lu trop rapidement votre question:

L'Article 4 précise bien : "Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie d'une compétence professionnelle,..."

Or, le syndic bénévole, n'est pas titulaire d'une carte professionnelle et n'est donc pas soumis aux dispositions de la loi Hoguet.

SK