



Travaux réalisés malgré une action en justice les contestant

Par Landolfi, le 15/02/2019 à 22:27

Bonjour,

Des travaux ont été réalisés par le syndic alors qu'une action en justice visant à les contester était en cours. Le tribunal a donné raison aux contestataires en annulant toutes les résolutions de l'AG qui traitaient des travaux (acceptation des travaux et choix des entreprises)

PRONONCE l'annulation des résolutions n°7 à 13 de l'assemblée générale...

A présent les travaux sont achevés. Des copropriétaires les ont payés en totalité, d'autres en partie seulement et d'autres pas du tout. A ce jour, il est probable que le syndicat est redevable d'une part du coût des travaux aux entreprises puisqu'ils ont été engagés sans que la totalité des financements aient été réunis puisque certains attendaient la décision du tribunal. Il en résulte que les travaux ont été engagés sans un vote favorable de l'AG.

Dans une telle situation quelle doit être l'attitude :

- des propriétaires qui n'ont rien payé
- ceux qui n'ont pas payé la totalité, doivent-ils poursuivre leur paiement ?

Comment la copropriété doit-elle se comporter envers le syndic qui a engagé les travaux malgré l'action en justice et de plus alors que les financements étaient insuffisants ? Quelle est sa responsabilité ? Vis à vis de la copropriété ? Des entreprises ?

La copropriété peut-elle poursuivre le syndic ? A quel titre ?

Merci pour vos réponses.

Par youris, le 16/02/2019 à 12:33

bonjour,

je pense que le syndic a engagé les travaux après un vote favorable de votre A.G. mais sans attendre que le délai de contestation de l'a.g. soit écoulé.

dans un tel cas, le syndic a fait une erreur et sa responsabilité professionnelle est engagée.

l'article 42 de la loi 65-557 indique dans son 3° alinéa:

" Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article."

il est probable que les entreprises demanderont au syndicat des copropriétaires de payer les travaux, il appartiendra au syndicat des copropriétaires de se retourner contre le syndic qui n'a pas respecté l'article 42 de la loi 65-557.

salutations

Par **Landolfi**, le **16/02/2019 à 13:07**

Bonjour,

Je pense que vous avez mal compris ou bien je me suis mal exprimé.

Les travaux ont obtenu un vote favorable de l'AG. Des copropriétaires les ont contestés devant le TGI en respectant le délai des 2 mois impartis après l'AG pour saisir le tribunal, comme l'exige la loi. Malgré l'existence de cette action en justice, le syndic a entamé les travaux après les 2 mois. Ces travaux ont duré environ 2 années (il s'agit de travaux d'isolation thermique).

Récemment, (alors que les travaux étaient achevés) le TGI a rendu sa décision en annulant les résolutions de l'AG ce qui revient à dire que les travaux sont illégaux puisqu'il n'existe aucune décision favorable aux travaux.

Moyennant ces précisions pouvaient vous répondre aux questions que je posais précédemment ?

Par avance merci.

Par **youris**, le **16/02/2019 à 13:37**

les résolutions ayant été annulées, elles n'ont jamais existé.

- les copropriétaires qui n'ont pas payé, n'ont pas à le faire en l'absence de résolutions votées par votre A.G.

- idem pour ceux qui n'ont payé que partiellement, ils peuvent demander au syndic le remboursement de leurs paiements.

- le syndicat des copropriétaires doit mettre en cause la responsabilité professionnelle de

votre syndic.

- voir ce lien:

<https://www.ufc-quechoisir-92nord.fr/index.php/2015081144/3-syndic/mettre-en-cause-la-responsabilite-du-syndic>

je rajoute qu'il n'y a pas de solidarité entre les copropriétaires pour les charges impayées.

salutations