



Litige concernant le choix d'une entreprise pour la réfection de

Par **arcenciel**, le **25/11/2017** à **13:09**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

Conseillère syndicale dans une résidence, lors de l'AG 2017 les travaux de réfection des paliers de mon bâtiment ont été votés pour un montant de 24 800 €. Faute de temps je n'ai pas pu m'occuper de ce dossier avant l'AG, mais j'ai fait remarquer au syndic que la mise en concurrence (obligatoire au-delà de 4 000 € selon le point 18 de l'AG) n'avait pas été respectée puisqu'un seul devis (daté de février 2016) avait été présenté (en fait par l'autre membre du CS du même bâtiment). Le syndic a donc consenti à ajouter dans son PV d'AG qu'un autre devis serait soumis au CS, mais tous ceux des professionnels de la pierre (matériau choisi) que je présentais ont été systématiquement rejetés par l'autre CS.

Après avoir réussi non sans mal à faire accepter qu'au moins l'un de ces devis mieux disant fasse partie du choix, il fut impossible de nous départager. J'ai alors proposé pour sortir de l'impasse soit de faire voter les 6 autres membres du CS (qui n'habitent pas le même bâtiment, et ont refusé), soit les résidents de notre bâtiment, solution finalement choisie. A l'issue de l'enquête organisée par le syndic par distribution dans les boîtes aux lettres, le choix s'est porté à la majorité absolue sur le devis que je défendais (52 %). Mais le syndic et le CS ont finalement décidé de faire voter après coup l'ensemble du CS, qui a choisi le devis présenté par l'autre CS comme étant le seul choix possible, puisque voté par l'AG. Aux vives protestations des propriétaires qui se sentent floués, le syndic oppose le fait que le vote de l'AG n'ayant pas été contesté, il s'impose désormais à tous.

Questions :

- Un vote de l'AG sur le choix d'une entreprise, même s'il n'a pas été officiellement contesté, peut-il être considéré comme nul et non avenu du simple fait qu'il ne répond pas aux obligations d'un autre point de l'AG (mise en concurrence) ?
- Dans ce cas précis, le fait pour le syndic d'organiser une enquête postérieurement à l'AG ne

revient-il pas à reconnaître implicitement cette irrégularité de l'AG ?

- Un vote du conseil syndical peut-il annuler un vote précédent des copropriétaires, et le choix de ces derniers (même hors AG) n'est-il pas souverain ?

- Quels sont les recours possibles si le syndic passe outre le choix des copropriétaires du bâtiment, et passe commande à l'autre entreprise ?

MERCI marque de politesse[smile4]

Par **morobar**, le **25/11/2017** à **18:03**

Bonjour,

Le syndic est tenu par les votes en AG et rien d'autre.

Les discussions et avis de CS c'est bien mais le CS n'est pas représentants du syndicat ni mandaté par lui.

[citation]du simple fait qu'il ne répond pas aux obligations d'un autre point de l'AG (mise en concurrence) ? [/citation]

Ce point ne doit pas avoir été évoqué dans la même AG. On ne comprendrait pas qu'une même question puisse déboucher sur 2 votes, ici contradictoires.

J'ai bien vu dans un résidence des travaux lourds refusés en AG, mais dont le financement sur avance étalée dans le temps a été approuvé dans la même AG.

[citation] le fait pour le syndic d'organiser une enquête postérieurement à l'AG ne revient-il pas à reconnaître implicitement cette irrégularité de l'AG ? [/citation]

Non, pas plus qu'une enquête de satisfaction.

[citation]un vote du conseil syndical peut-il annuler un vote précédent des copropriétaires, et le choix de ceux-ci (même hors AG) n'est-il pas souverain ? [/citation]

Le CS ne dispose pas de la personnalité juridique et n'a aucun pouvoir exécutif.

De ce fait le CS ne peut s'engager sur une quelconque décision, et quand cela se fait, ce sont les membres qui s'engagent individuellement et à leurs seuls risques et périls.

Par **arcenciel**, le **25/11/2017** à **19:31**

Bonsoir et merci pour votre réponse.

L'obligation de mise en concurrence à partir de 4000 € a bien été votée au point 18 de l'AG, et les travaux votés pour 24800 € au point 47 de la même AG. Sans mise en concurrence puisqu'il n'y a eu qu'un seul devis présenté. La question est : ce vote peut-il être considéré comme valide puisqu'il est en contradiction avec un autre vote de l'AG ?

Bien cordialement.

Par **morobar**, le **26/11/2017** à **09:05**

Les résolutions votées en AG n'ont de réalité juridique qu'au delà d'un délai de 2 mois après envoi du PV aux copropriétaires.

La résolution portant sur l'obligation de devis multiples n'a pas d'effet rétroactif.

C'est le bon sens même, une telle rétroactivité pourrait ouvrir des controverses sur des engagements souscrits lors des années précédentes.

Les armes à dispositions des copropriétaires sont le recours en justice, pour ceux qui ont voté contre ou se sont abstenus, et bien sur la non approbation des comptes, et surtout le refus de voter le quitus au syndic;
Attention, de tels votent débouchent souvent sur le départ immédiat du syndic.

Par **arcenciel**, le **26/11/2017** à **12:18**

Merci à vous pour ces précisions complémentaires.
Bonne journée.

Par **wolfram2**, le **26/11/2017** à **20:31**

Bonsoir

Le recours en justice pour les affaires propres à la copropriété, j'entends hors recouvrement des appels de charges impayés, impose d'assigner devant le TGI. Ce qui nécessite de recourir à un avocat, avec les frais que cela entraîne. Par ailleurs, rares sont les avocats réellement compétents en matière de copropriété.

Autrement dit, il faut que le litige en vaille la peine et disposer d'une bonne assurance protection juridique. Laquelle sera loin de couvrir la totalité des honoraires demandés.

C'est une stupidité de recommander de voter contre l'approbation des comptes car sinon c'est une entrave qui ne permet pas d'aller en justice afin de poursuivre le règlement de charges impayées. Par contre, il est de bonne gestion de refuser de donner quitus de sa gestion au syndic car il est impossible d'avoir parfaite connaissance de toutes ses actions et agissements. Et là aussi, si le quitus a été voté par l'AG, pas moyen de le poursuivre en justice pour les libertés qu'il aura prises avec le statut de la copro ou les manquements dans l'exécution de la mission que lui a confiée l'AG.

Enfin le syndic ne peut partir immédiatement et il appartient au Conseil syndical de prendre ses précautions en AG pour s'assurer de la feuille de présence et pas de manœuvres hasardeuses sans avoir prévu des candidatures de remplacement.

Je me suis fait qualifier de traître parce que en AG qui refusait le renouvellement du mandat, après un vote négatif, j'ai fait un exposé sur les joies et le coût d'un administrateur provisoire et obtenu un second tour de scrutin donnant à tout le monde un an de réflexion et de préparation à la désignation d'un nouveau syndic.

La copro ce n'est pas que dans les manuels. Ca se vit et demande autre chose que de la théorie juridique.

Cordialement.....wolfram

Par **arcenciel**, le **27/11/2017** à **17:28**

Merci à vous pour ces informations.
Bien cordialement.

Par **wolfram2**, le **27/11/2017** à **21:19**

Citation :

Les résolutions votées en AG n'ont de réalité juridique qu'au delà d'un délai de 2 mois après envoi du PV aux copropriétaires.

Veillez lire ci-dessous l'article du statut de la copro.

Qui définit les catégories de résolutions pour lesquelles on est obligé de respecter le délai de deux mois après diffusion du PV de l'AG avant qu'elles soient exécutoires.

A savoir,

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic [fluo]des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 [/fluo] est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Article 42

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.

Je ne suis ni modérateur, ni administrateur. Il est regrettable que personne auparavant n'aie modéré les propos irresponsables qui donnent des informations erronées sur le statut de la copro.

Bonne soirée et cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **28/11/2017** à **09:20**

[citation]Je ne suis ni modérateur, ni administrateur. Il est regrettable que personne auparavant n'aie modéré les propos irresponsables qui donnent des informations erronées sur le statut de la copro. [/citation]

Comme je suis le seul intervenant, je vous invite à préciser vos propos ,ou passer votre chemin, on ne s'en portera que mieux.