demande de paiement de travaux sans vote à une AG

Par **Lussifert**, le **20/03/2009** à **20:47**

Bonjour,

suite à une AG de copropriétaires, il a été demandé à notre syndic de faire exécuter un entretien préventif du chauffage dans les logements privés de chaque propriétaire. Voici le texte exact extrait du PV :

Demande au syndic de faire exécuter un entretien préventif du chauffage dans les logements de chaque propriétaire.

Le syndic devait s'engager à négocier un tarifs pour l'ensemble des copropriétaires, en informant que si nécessaire, un supplément serait demandé en plus sur l'appel de charge. C'est le syndic qui acquittera la facture pour l'ensemble de copropriétaires. Acceptés à l'unanimité

Cette AG a eu lieu en aout. Aucun devis, aucun budget prévisionnel n'a été voté à cette AG, car cela était plus un vœux, une demande pour mieux négocier un tarif de groupe.

En décembre on nous demande de payer un acompte de 200€ sous forme d'appel de charge sur un total de 665€ pour les travaux demandés, sans aucune explication. Aucun devis n'a été présenté comme le stipule un autre article concernant les marchés et contrats à partir duquel les copropriétaires devront être consulté (soit 800€ pour l'ensemble de la copro).

Ceux qui n'ont pas payé (car si on paye, cela signifie que l'on est d'accord pour effectuer cette opération dans un logement privé) ont commencés à recevoir des lettres de mise en demeure de payer car la décision à été prise lors de l'AG à l'unanimité, mais sans devis sans offre etc.....

A-t-on signé pour un chèque en blanc? L'article sur le montant mini à partir duquel les copropriétaires doivent être consultés prend il le pas sur l'exécution de la commande sans l'accord?

Cette demande est-elle recevable sachant qu'il s'agit d'un logement privé et non de partie commune?

Une AG exceptionnelle a été demandé. Qu'elles sont nos recours?

Par **Camille**, le **21/03/2009** à **20:52**

Bonsoir,

Que voulez-vous dire par "Quels sont nos recours ?", vu que la copropriété est - semble-t-il -

concernée en totalité, ou tout au moins en majorité, et vu qu'il y a convocation d'une AGE.

Puis-je me permettre de rappeler un certain nombre de notions ?

Une copropriété n'est rien d'autre qu'une propriété partagée à plusieurs, ou pour être plus précis, des propriétaires qui partagent des parties communes et des prestations communes. C'est la raison pour laquelle on leur impose de se regrouper en un "syndicat" (ou "association") de copropriétaires, dans le but de régler tous les problèmes qui peuvent apparaître au fil du temps.

C'est aussi la raison pour laquelle on organise, au moins une fois par an, une réunion au cours de laquelle on demande aux copropriétaires de prendre acte des conséquences des décisions pour l'année qui vient de s'écouler et, surtout, de prendre des décisions pour l'année à venir.

Ces décisions sont prises par votes à la majorité (sans entrer dans le détail), selon un principe démocratique assez classique. Suivant que les décisions sont plus ou moins contraignantes pour chaque copropriétaire, elles sont prises soit à la majorité simple soit à la majorité renforcée pour éviter les effets de monopoles. C'est ce qu'on appelle l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO).

Si ça ne suffit pas et qu'un problème majeur et urgent intervienne en cours d'année, donc imprévu, et qu'il faille le régler avant la prochaine AGO, on organise une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE).

Ce syndicat EST la personne morale de la copropriété, donc l'organe représentatif de la collectivité de copropriétaires.

C'est aussi au cours des AGO que le syndicat de copropriétaires élit ou renouvelle le conseil syndical parmi les copropriétaires qui se proposent. Ce conseil élit à son tour son président. Qu'on appelle parfois à tort "président du syndicat" vu qu'il est plutôt "président du conseil syndical, organe représentant le syndicat".

C'est ce conseil, qui - président en tête - surveille pendant le courant de l'année (donc entre deux AGO) la gestion du syndic et contrôle que le syndic applique bien ce qui a été prévu. Il est donc "l'émanation" du syndicat auprès du syndic.

Le syndic, lui, n'est en fait qu'un exécutant, mandaté par le syndicat pour effectuer toutes les opérations de gestion courante à la place des copropriétaires. Ainsi que d'autres menues tâches accessoires, puisque le syndic est le représentant officiel du syndicat en justice. Ce syndic a été choisi par les copropriétaires à l'occasion d'une AGO et son mandat est généralement renouvelé tous les ans par la même procédure. Ce mandat est basé sur un cahier des charges, dont la base est le contrat de gestion de syndic, lui-même soumis à l'examen attentif du syndicat. Le syndic est donc tenu d'exécuter sa mission en respectant ce contrat (on va donc dire, les "conditions générales") ET en respectant les décisions qui ont été prises par le syndicat en assemblée générale (on va donc dire, les "conditions particulières").

En résumé, contrairement à ce que certains pensent, le syndic N'EST PAS le "patron de la résidence", comme le serait un P-DG dans une SA. Le vrai "patron de la résidence", c'est le syndicat de copropriétaires.

Autrement dit, il ne fait qu'exécuter du mieux qu'il peut (en général) ce qu'on lui a demandé de faire. Donc, tant qu'une décision inverse n'a pas été prise par la collectivité (le syndicat), son rôle est donc bien de "faire plier" chaque copropriétaire individuel aux décisions des

copropriétaires collectifs, dont il fait partie, décisions qui ont été prises démocratiquement à la majorité. D'où les mises en demeure actuelles.

Si maintenant les copropriétaires décident de rapporter une de leurs décisions ou de la modifier à l'occasion d'une AGE, le syndic sera tenu de s'y conformer mais, bien entendu, les frais déjà engagés devront - tôt ou tard - être supportés par la collectivité, c'est-à-dire les copropriétaires, frais saupoudrés classiquement selon les clés de répartition, sauf à ce qu'il ait commis une faute de gestion. Mais n'en est pas une d'avoir commencé à exécuter ce qu'on lui avait demandé de faire.

Tout ce que je peux dire, c'est que je ne sais pas qui a "pondu" la résolution que vous citez, mais elle évidemment inapplicable en l'état : des travaux non prévus dans le budget général ne peuvent QUE conduire à un supplément, forcément, sauf à avoir prévu dans ce fameux budget un poste "travaux imprévus" suffisamment approvisionné et imputer ces travaux sur ce poste. Une phrase du style "C'est le syndic qui acquittera la facture pour l'ensemble de copropriétaires" n'a pas grand sens dans la mesure où il n'a pas le droit d'avancer l'acquittement de frais sur ses propres deniers. Il ne peut le faire qu'en prélevant ces frais sur le budget général, si c'est prévu, ou en faisant des "appels pour travaux" pour financer ces travaux, appels différents des "appels de charges" usuels destinés à financer le budget général. C'est grâce à cela qu'il va pouvoir "acquitter la facture pour l'ensemble de copropriétaires".

Dans le cas présent, la solution (générale) la plus commode est, pour le syndic, de proposer une bonne fois pour toutes un entretien préventif annuel, de négocier un abonnement global avec un chauffagiste et d'inclure un poste "Entretien chauffage parties privées" dans le budget général, dont il suffira de réactualiser le montant chaque année, et faire voter le budget général, comme chaque année. C'est beaucoup plus commode puisque ces frais seront inclus dans les charges générales, donc dans les appels de charges usuels et non plus dans des "appels spéciaux", rarement bien vécus par la collectivité qui oublie vite que c'est elle-même qui a voté ces travaux, ce qui donnera même l'impression à certains copropriétaires que la prestation est "gratos"...

Donc, en résumé, c'est VOUS les copropriétaires qui êtes les patrons de la résidence, mais non pas à titre individuel mais seulement quand vous êtes réunis en assemblée générale. Le syndic est tenu de se conformer aux décisions prises à la majorité, en revanche il n'a pas à se conformer aux desiderata de chaque copropriétaire pris individuellement. Il ne peut le faire que si cette demande est compatible avec le "cahier des charges" de sa mission de syndic.