



## Qui doit payer des travaux non souhaités

Par **rgdm**, le **07/04/2013** à **18:20**

Bonjour à tous,

Ma femme et moi sommes propriétaires d'un meublé à Reims que nous louons à une étudiante.

Un cabinet médical s'est ouvert au RDC de l'immeuble et a payé l'installation d'un système de visiophone.

Pour être raccordé à ce système, nous devons répondre à un courrier du syndic pour donner notre accord pour installer cet appareil dans notre studio. Nous n'avons JAMAIS donné notre accord. Notre locataire a laissé entrer l'installateur et celui a installé ce visiophone dans le meublé.

Le syndic nous demande maintenant de payer ce visiophone. NE voulant pas nous lui avons adressé un courrier, qui a été sans réponse.

Devant notre non paiement le syndic nous a envoyé 2 lettres recommandées et nous demande des frais pour ces lettres recommandées, en plus du prix du visiophone, et nous menace de poursuites en cas de non paiement.

En sachant que nous n'avons JAMAIS donné notre accord pour cette installation, et que cette décision d'installer des visiophones dans chaque appartement a été prise en marge de l'ordre du jour de l'Assemblée générale (cf compte rendu d'AG) est-on en droit de refuser ce paiement ?

ou alors, sommes-nous en tort de ne pas avoir répondu à la demande d'installation initiale, qui ne comportait aucune précision du type : "sans réponse de votre part sous 1 mois nous considérons votre réponse comme positive" par exemple.

Merci pour vos avis et conseils.

Cdt

BF

Par **moisse**, le **08/04/2013** à **08:45**

Bonjour,

Votre allusion à l'AG n'est pas claire, on peut comprendre que la question n'était pas à l'ordre du jour mais une résolution a tout de même été votée, ou que le compte-rendu d'AG ne fait aucune mention à cette installation.

Par **rgdm**, le **08/04/2013** à **10:15**

Bonjour,

Il est indiqué clairement dans le compte rendu, qu'aucun vote n'a eu lieu et que le sujet a été traité en marge de l'ordre du jour.

Le compte rendu dit qu'il a été convenu que le syndic enverrai cette demande d'accord, que je mentionne dans mon premier message, demandant aux propriétaires si ils était d'accord pour installer un visiophone dans leurs appartements.

Merci.

Cdt

BF

Par **Lag0**, le **08/04/2013** à **10:21**

Bonjour,

Au regard des informations que vous donnez, on pourrait en conclure que vous n'aviez pas obligation de laisser exécuter ces travaux, puisque pas de vote en AG.

Le problème ici, c'est que votre locataire ayant accepté de laisser faire les travaux, on peut en conclure une acceptation de votre part.

Difficile après de refuser de payer...

Par **rgdm**, le **08/04/2013** à **11:22**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Lag0, je ne comprends pas bien :

"Le problème ici, c'est que votre locataire ayant accepté de laisser faire les travaux, on peut en conclure une acceptation de votre part. "

Nous n'avons jamais donné notre accord à qui que ce soit. A ce moment là , si le syndic d'installer un home cinema ( aussi ridicule qu'un visiophone dans notre mini studio :-) ), si notre locataire accepte, nous devons payer ce home cinema ???

Le locataire peut accepter n'importe quoi, le propriétaire devra payer ?

Surtout que dans notre cas, notre locataire nous a expliqué a posteriori avoir accepté l'intervention de la société, qui lui a dit que si elle ( la locataire) n'acceptait pas de faire ces travaux, cest tout l'immeuble qui en pâtirait. ( forme de pression, voire chantage...)

En tout état de cause, ma question est de savoir, si juridiquement, lorsqu'on ne répond pas à une demande de travaux, cela est à prendre pour un accord ?

Merci beaucoup.

Cdt

BF

Par **moisse**, le **08/04/2013** à **11:44**

L'absence de réponse à n'importe quelle demande est toujours synonyme de refus sauf si la loi en dispose autrement et expressement en fixant un délai maximum de réaction.

C'est ainsi que:

\* l'absence de réponse à une demande de Permis de construire dans un délai de 2 mois vaut accord tacite

\* l'absence de réponse dans le délai d'un mois à une proposition de novation contractuelle de l'employeur vaut accord si elle est soumise dans un contexte économique.

Par **rgdm**, le **08/04/2013** à **11:56**

Merci Moisse pour votre réponse. C'est ce que je pensais également, et ce qui me fait penser qu'il ne faut pas que je cède malgré les relances, les menaces, et notre "dette" qui s'accumule du point de vue du syndic; en effet, celui-ci nous facture 30 euros chaque lettre recommandée envoyée, et comme c'est envoyé en 2 exemplaires ( nous sommes 2 propriétaires ) , nous avons déjà 60 euros supplémentaires à leur régler.

Pour conclure donc, dans le droit immobilier français, d'après vos dires moisse, le proverbe qui dit " qui ne dit mot, consent" ne s'applique pas :-)

Merci beaucoup pour vos réponses.

Cdt

BF

Par **Lag0**, le **08/04/2013** à **13:25**

Bien sur que le proverbe "qui ne dit mot consent" reste un proverbe, mais pas une loi !  
En revanche ici, comme déjà dit, le problème est que les travaux ont été réalisés dans le logement. L'entreprise n'est pas intervenue de force mais a bien eu l'autorisation de l'occupant.

Il va falloir trouver un terrain d'entente...

Par **rgdm**, le **08/04/2013** à **14:40**

Lag0,

Il y a bien eu autorisation de l'occupant, mais celui-ci n'est pas la bonne personne pour autoriser quoi que ce soit. Pour reprendre l'exemple du home cinéma cité plus haut, pourquoi ne pas installer le home cinéma sans notre accord, puis demander au facteur qui passait par là ? les travaux étant déjà réalisés avec autorisation d'une personne, on ne peut revenir en arrière.

C'est une démonstration par l'absurde volontairement exagérée pour décrire mon incompréhension, mais nous ne sommes pas loin de cette situation dans la réalité.

Encore merci.

Cdt

BF

Par **moisse**, le **08/04/2013** à **16:41**

Bis repetita, comparaison n'est pas raison.

En AG le syndic peut évoquer une question à l'ordre du jour, fonction d'un état d'urgence qui n'existait pas lorsque l'ordre du jour a été dressé.

Mais si aucun vote n'est intervenu, vous devez adresser une lettre à votre syndic lui demandant en vertu de quel texte, règlement ou décision votre participation est impérative.

Par **rgdm**, le **08/04/2013** à **16:47**

Merci Moisse et Lag0.

D'après toutes vos réponses, nous allons continuer à contester ces frais ( installation visio + frais lettres recommandées ) et ne pas les régler puisque nous sommes dans notre droit. De plus, nous avons déjà envoyé une première lettre ( non recommandée) au syndic pour avoir une explication, puis nous avons envoyé une deuxième lettre ( recommandée avec AR cette fois ci ) en réponse à leurs lettres recommandées qui reprenait les même termes que notre première lettre.

Merci à vous deux pour votre aide.

Cdt

BF

Par **Borka**, le **23/03/2018** à **01:06**

Bonjour,

Le syndic a propose d'installer le vidiophone.la majorite a accepte.La question que je me pose:est-ce qu'il peut m',imposer comme il s'agit de ma partie privative.

Merci d'avance

Par **morobar**, le **23/03/2018** à **08:58**

Bjr,

Il faut contester la résolution dans les 2 mois de réception du PV de cette AG.

Sinon à défaut d'user de l'installation, vous aurez le plaisir de la payer sans l'avoir.

Par **Borka**, le **23/03/2018** à **12:31**

Merci.comment je conteste?vous me parler de process verbal ou?

Par **amajuris**, le **23/03/2018** à **13:54**

bonjour,

si l'a.g. a voté pour l'installation de ce visiophone, et si personne n'a contesté ce vote, il appartient au syndic de procéder à ces travaux.

même les copropriétaires ayant voté contre devront participer au financement des travaux et vous devez permettre l'accès à vos parties privatives pour les réaliser.

l'article 9 de la loi 65-557 sur la copropriété est très clair:

" Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30."

salutations

Par **morobar**, le **23/03/2018** à **17:10**

[citation]Merci. comment je conteste? vous me parler de process verbal ou?[/citation]

Le syndic adresse à l'ensemble des copropriétaires un PV relatant l'AG, les décisions soumises, ainsi que le résultat des votes permettant ou non l'adoption de chacune des résolutions.

Chaque copropriétaire absent ou opposé à l'adoption d'une résolution peut contester celle-ci dans les 2 mois de la publication du PV auprès du Tribunal de Grande Instance.

Par **Borka**, le **29/03/2018** à **20:21**

Merci a ts ls monde.