



Facture non votée en AG

Par **J.Blaison**, le **05/12/2022** à **17:12**

Bonjour, des travaux de réfection de balcons ont été votés en AG fin 2020 et les entreprises étanchéité et peinture devaient se coordonner pour un seul échafaudage.

A notre insu le syndic a permis le remontage d un 2 ème échafaudage à distance pour le peintre non prévu dans le budget.

Le syndic nous impose de régler la facture de 1300 euros sans nous en avoir parlé au préalable en plus en AG de novembre 2022.

Quel recours pouvons nous avoir svp ? Et quelle marche à suivre.

Merci d avance. Cordialement.

Par **nihilscio**, le **05/12/2022** à **21:21**

Bonjour,

Le recours est de refuser de payer si vous êtes sûr de vous mais au risque que la dite facture soit validée lors de l'approbation des comptes.

Pour pouvoir vous répondre sur la légitimité de cette facture, il faudrait connaître le montant des travaux décidés en assemblée générale, les modalités de financement et les conditions des deux marchés. Si la facture ne fait pas dépasser le budget de travaux, elle est légitime.

[quote]

Les entreprises étanchéité et peinture devaient se coordonner pour un seul échafaudage.

[/quote]

Comment cela a-t-il été décidé ? Était-ce entendu par les deux entreprises avant le débat en assemblée ou est-ce une idée sortie à leur insu au moment de l'assemblée dans l'intention de faire des économies ?

Y a-t-il un maître d'oeuvre ?

Normalement le syndic ne demande pas le paiement de factures reçues mais le paiement de provisions avant de passer commande.

Le conseil syndical a-t-il été consulté ?

Par J.Blaison, le 06/12/2022 à 08:32

Bonjour, le CS a été informé de la demande de la copropriétaire en juin 2020. Nous n'avons pas été conviés sur place aux visites d'entreprises.

Les devis étaient joints à la convocation à l'AG en octobre 2020. Nous avons été mis devant le fait accompli.

Ce sont des appartements Batigère qui ont été vendus. Batigère ne s'est pas déplacé non plus sur site mais a pourtant voté pour les travaux à la majorité.

J'ai pourtant présenté un diagnostic datant de novembre 2018 au moment de la vente des appartements de SOCOTEC qui préconisait un nettoyage en 2023. Aucune prise en compte

Nous avons été prélevés du moment des travaux avant leur réalisation pour environ 800 euros par copropriétaire. Ce qui avait été budgété à l'AG.

Nous avons un échange par mail avec le syndic qui confirme bien qu'un seul échafaudage serait nécessaire.

Aujourd'hui nous nous retrouvons avec cette nouvelle facture de 1300 euros datant de septembre 2022.

Nous avons une nouvelle fois été mis devant le fait accompli. Au moment de l'AG le 16 novembre le syndic ne nous a pas informés non plus.

Certains propriétaires avaient remarqué ce nouvel échafaudage cet été mais n'ont (pas moi) mais n'ont demandé des explications que tardivement.

Nous avons demandé à ce que la facture ne soit pas réglée mais le syndic ne répond pas.

Dans le même temps la réception des travaux a eu lieu la semaine dernière dans ce contexte.

Dans les devis initiaux des entreprises l'échafaudage apparaît dans le devis de l'étancheur.

Dans le devis du peintre il n'y en a pas.

Mais le syndic nous a confirmé qu'ils utiliseraient le même. Nous avons un mail de sa part l'attestant.

Par morobar, le 06/12/2022 à 09:27

Bonjour,

Connaissant ce que je sais de la responsabilité pénale des chefs d'entreprise, jamais je n'accepterai d'utiliser un échafaudage dont je ne maîtrise rien, ni matériel ni pose, ni

vérifications réglementaires.

Par **nihilscio**, le **06/12/2022** à **10:01**

Si j'ai bien compris, le syndic est un bailleur social copropriétaire majoritaire.

Le coût de l'échaffaudage pour le peintre n'avait pas été prévu dès l'origine. C'est une erreur. Mais cela peut se régulariser.

Vous pouvez contester en justice le dépassement de budget de 1 300 €. Je n'en vois pas l'intérêt.

Par **J.Blaison**, le **06/12/2022** à **13:10**

Vous ne voyez pas l'intérêt de contester cette facture ?

Pour répondre aux questions, le budget travaux a été voté et les appels de fond réglés avant travaux. Les deux correspondent jusque là. Pas de budget en trop..

Le CS dont je fais partie n'avait pas été convoqué au moment de l'élaboration des devis initiaux. On a été devant le fait accompli.

Batigere était actionnaire majoritaire fin 2020 mais peut être plus maintenant. Beaucoup d'appartements se sont vendus depuis.

Nous n'avons pas été informés de la nécessité de ce deuxième échafaudage après coup. Il n'a pas été budgété. N'a jamais été discuté.

Tout est fait dans notre dos.

Certains propriétaires se sont interrogés sur la présence de ce 2ème échafaudage sinon les comptes 2022 auraient été régularisés fin 2023 sans qu'on soit alertés sur cette facture.

A nos interrogations du pourquoi, il nous est répondu que le peintre a jugé pas assez sûr l'échafaudage de l'étanchéité (faces ?).

Il n'a pas été écrit dans le compte rendu de IAG 2020 que les deux entreprises se serviraient du même échafaudage. Nous avons fait confiance au syndic, seule interlocutrice des entreprises au moment de l'évaluation des devis. Elle nous a confirmé par écrit par mail qu'un seul échafaudage serait partagé pour faire des économies par contre.

Si le peintre indique que l'échafaudage n'était pas assez sûr, c'est qu'il admet le principe du partage d'échafaudage à priori.

Son devis initial n'en comportait pas.

Il y a eu loupé entre les entreprises mais nous estimons ne pas en être responsables. Le syndic aurait dû aussi surveiller le bon déroulement des travaux et au minimum nous informer...

(Même si Batigere n est plus propriétaire majoritaire le syndic en est une filiale).

Est il normal que le syndic règle cette facture sans chercher les "responsables" de cette situation ?