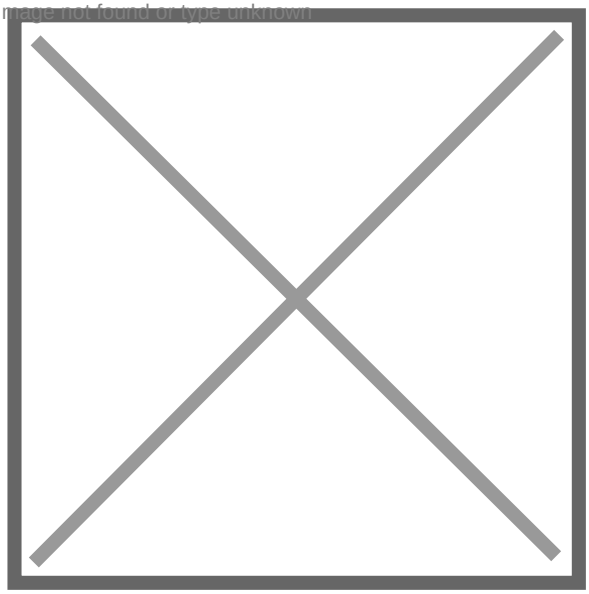
Image not found or type unknown



Syndic mandate un expert sans prévenir les copropriétaires

Par **Kef_xD**, le **01/04/2016** à **10:23**

Bonjour,

Il y a quelques temps, une fuite chez un copropriétaire de l'immeuble à occasionné des dégâts dans les parties communes.
La fuite a été identifiée et réparée, mais le mur de la cage d'escalier est resté ouvert car l'humidité était trop présente.
Sauf que cette humidité dans les parties communes a occasionné d'autres dégâts (dégradations des murs et des marches).
Un des copropriétaires en a parlé au syndic qui a fait venir un expert pour effectuer un "diagnostic humidité" de l'immeuble.

C'est là que mon problème se situe, le syndic, sans en parler à personne, à mandaté un expert, et nous réclame maintenant le paiement pour la venue de ce monsieur.
Je ne suis pas d'accord car je n'ai été ni prévenu ni consulté de tout ceci et la facture (plus de 2000 euros pour le diagnostic) n'est pas vraiment la bienvenue.

Suis-je en droit de refuser de payer cet expert qui n'a été mandaté que par le syndic sans accord ni verbal ni écrit des copropriétaires et sans en parler en AG?
Comment refuser une facture au syndic? (faut il que j'envoie un courrier avec AR?)

Merci d'avance de vos réponses :)

Par **amajuris**, le **01/04/2016** à **11:10**

bonjour,
" L’article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété autorise le syndic, en cas d’urgence, à effectuer les travaux nécessaires à la sauvegarde de l’immeuble qu’il gère, sans l’autorisation préalable de l’assemblée des copropriétaires. Il doit cependant informer ces derniers des travaux entrepris et convoquer immédiatement une assemblée générale pour les ratifier (art. 37 du décret n° 67-223 du 17.3.67)."
source:
http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1515341/avis-des-tribunaux-les-travaux-urgents-en-copropriete
généralement dans une telle situation, le syndic demande l'avis du conseil syndical.
vous pouvez également consulter ce lien:
http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/gestion-travaux-urgence-syndic-copropriete-17631.htm#.Vv46c_mLRxA

salutations

Par **Kef_xD**, le **01/04/2016** à **11:48**

Bonjour et merci de votre réponse, cependant,

La notion "d'urgence" n'est pas applicable, la fuite est réparée depuis plusieurs mois et ni le mur ni les marches ne menacent de s’effondrer.
De plus le problème concerne un diagnostic, pas des travaux...

Du coup la question reste en suspens, puis je refuser la facture et comment procède-t-on?

Merci d'avance...

Par **amajuris**, le **01/04/2016** à **12:20**

selon ce que je comprends la fuite était réparée mais a causé des dommages sur les parties communes qu'il fallait estimer.
comme ces dommages ont, selon vous, comme origine la fuite provenant d'un copropriétaire, cela aurait du être traité par les assurances (copropriété-responsable des dommages)dans le cadre du dégât des eaux initial.
le conseil syndical a-t-il été informé au préalable par le syndic.
vous pouvez faire part par LRAR au syndic de votre refus de payer en indiquant qu'en l'absence de caractère d'urgence, il aurait du obtenir l'accord préalable de l'A.G. ou que cela soit pris en compte par une assurance.
salutations

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Kef_xD**, le **01/04/2016** à **12:59**

Ok, merci beaucoup pour votre réponse. :)

Par **Lag0**, le **01/04/2016** à **13:20**

[citation]Du coup la question reste en suspens, puis je refuser la facture et comment procède-t-on? [/citation]

Bonjour,
Non, vous ne pouvez pas refuser de payer !
En effet, le syndicat, donc tous les copropriétaires, sont tenus de payer les entreprises qui sont intervenues à la demande du syndic. Si l'AG convoquée ensuite pour approuver ces travaux vote contre, le syndicat pourra intenter une action en justice contre le syndic pour être remboursé. Mais avant cela, les copropriétaire doivent payer...

Voir par exemple : http://www.pap.fr/conseils/copropriete/les-travaux-de-copropriete/a1167/les-travaux-urgents
[citation]Bon à savoir : si l'assemblée estime que les travaux n'étaient ni urgents ni nécessaires, elle peut refuser de les approuver.

Mais le syndicat doit malgré tout régler les travaux aux entreprises qui les ont réalisés. Pour en obtenir le remboursement, le syndicat doit alors intenter une action en justice contre le syndic.[/citation]

Par **Kef_xD**, le **01/04/2016** à **18:07**

Bonjour, Lag0.

Merci de votre réponse, mais je crois qu'elle ne correspond pas à ma question.
Encore une fois, il ne s'agit pas de travaux, mais d'un diagnostic.
Encore une fois, il ne s'agit pas d'une urgence où les travaux doivent être réalisés puis votés en assemblée mais du passage d'un expert qui, selon le propre contrat du syndic, doit être validé par une AG.

Le syndic a donc mandaté un expert pour faire un diagnostic demandé par personne sinon lui et il me réclame 750 euros...
Il n'a pas convoqué d'AG, n'a pas demandé l'accord des copropriétaires ni tenu informé ces mêmes copropriétaires, or si je lis correctement votre lien ("Cependant, même si dans ce cas particulier le syndic peut entreprendre des travaux sans avoir obtenu préalablement l'accord de l'assemblée générale, il doit en informer les copropriétaires par courrier ou par voie d'affichage"), même en considérant cette expertise comme "des travaux" (ce qui n'est pas le cas), le syndic a tord non?

Merci de votre temps.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **01/04/2016** à **19:41**

Inutile de faire une différence entre un diagnostic et des travaux, dans le cas présent cela revient au même. Le professionnel qui est intervenu doit être payé par le syndicat.
Ensuite, si le syndic ne convoque pas d'assemblée pour voter rétroactivement ces travaux, on peut considérer que c'est comme s'il y avait un vote contre.
Donc procédure judiciaire contre le syndic si les copropriétaires veulent être remboursés.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés