



Non paiement des travaux par le syndic.

Par hermes

Bonjour,

Je vous expose les faits: le syndicat des copropriétaires devait toucher 60.000? de la part d'une entreprise que nous avons ester en justice pour malfaçons de gros travaux dans notre immeuble. Sous condition d'abandonner toutes les charges , cette entreprise nous a proposé : 60.000?.Nous avons accepté et signé le contrat d'accord.

Le syndic en attendant de recevoir cette somme a ordonné à un entrepreneur de défaire et refaire les travaux dans les règles de l'art .

Cet entrepreneur zingueur avait demandé un acompte de 50% de la facture, soit

30.000?. L'entrepreneur a fait confiance au syndic et a commencé les travaux sans avoir reçu d'acompte . Il a même terminé les travaux, toujours sans recevoir la moindre somme.

La raison est que l'entreprise qui devait nous donner 60.000? a été placée en redressement judiciaire.

Je vous serais reconnaissant de nous dire quelles sont les responsabilités de chacun. Le syndic nous demande maintenant de payer en 4 versements. Ce qui fait une somme moyenne de 5000? par copropriétaire. Tous les copropriétaires ne pourront pas assurer. Je vous remercie.

Par AGeorges

Bonjour hermes,

Le syndic en attendant de recevoir cette somme a ordonné à un entrepreneur de défaire et refaire les travaux dans les règles de l'art .

Avec quelle autorisation ?

Le Syndic devrait demander l'autorisation à l'AG pour faire effectuer ces travaux. La prudence élémentaire impliquait de ne rien faire avant de disposer de l'argent pour payer.

Le Syndic pourrait avoir commis une faute professionnelle.

Si le toit est en cause, les travaux pouvaient avoir un certain caractère d'urgence, mais la loi régule très précisément les actions du Syndic dans ce cas.

Il faut que vous voyiez avec votre Conseil Syndical (?) comment réunir les documents officiels qui ont pu être échangés. Le Syndic a-t-il émis un ordre de mission ? Quel "contrat" a été signé avec l'artisan ? Juste un devis ? Conforme et acceptable comme contrat ? Signé quand ?

Le Syndic qui commande des travaux de son propre chef commet un ABUS DE POUVOIR, l'artisan qui commence et termine des travaux sans avoir blindé la commande prend un risque.

Il n'y a pas de vraie raison pour que cela se retourne contre le Syndicat.

Par ailleurs, une société en redressement judiciaire n'est pas en liquidation. Il y a un administrateur judiciaire qui doit s'occuper des dettes et celles-ci ne sont pas forcément toutes annulées. Il faut cependant que votre Syndic ait notifié votre position de créancier après la déclaration de cessation de paiement de la 1^e entreprise.

Il y a de ce côté une certaine incidence du mot "escroquerie". Une entreprise qui signe une dette de 60.000? contre un abandon de poursuites et se met ensuite en cessation de paiement, c'est très limite, encore plus si la promesse est postérieure à la cessation !

Noter que quand une entreprise se met en cessation de paiement, une "publicité" est obligatoire. Et votre syndic qui choisit vos prestataires est censé vérifier leur solidité avant de s'engager avec.

Par morobar

Bonjour,

Il n'y a pas de vraie raison pour que cela se retourne contre le Syndicat.

C'est pourtant le syndicat qui va devoir assumer la charge des travaux.

Quitte à se retourner vers le syndic.

Les entreprises n'ont pas l'obligation de réclamer les PV d'AG pour vérifier les commandes du syndic.

Par AGeorges

C'est pourtant le syndicat qui va devoir assumer la charge des travaux.

Si le Syndicat n'a pas voté la dépense, l'appel de fonds du Syndic n'est pas exigible. Et s'il s'agit de travaux d'urgence, le Syndic ne peut appeler que le tiers et le reste doit être soumis à une AG.

D'ailleurs, la seule exigibilité n'existe, en principe, que lorsque les comptes du Syndic ont été remis et approuvés.

Par gugus

Merci pour avoir répondu .

Je vais tâcher d'être plus clair et plus précis.

Lors de l'A.G ,nous avons voté des travaux de zinguerie et choisi l'entrepreneur. Il a été dit que nous recevions la somme de 60.000? ,si nous cessions le procès avec l'entreprise incriminée. Nous avons accepter et avons signé. Mais l'entreprise incriminée n'a pas signé. Le syndic étant convaincu que nous allions recevoir cette somme a ordonné les travaux. Le zingueur convaincu par le syndic a commencé les travaux sans recevoir les 50% à la commande ,suivant les écrits de son devis. Il a même terminé les travaux et n'est toujours pas payé. Ce que je pense : c'est que le syndic a failli en commandant des travaux sans avoir les fonds . Le Zingueur a failli en ne respectant pas son devis et en croyant sur parole le syndic. Je repose ma question: qu'elles sont les responsabilités de chacun et que doit on faire .MERCI.

Par Nihilscio

Un vieux diction dit qu'il ne faut pas vendre la peau de l'ours avant de l'avoir tué. Il n'aurait pas fallu commander les travaux avec la seconde entreprise avant d'avoir les fonds.

Le syndicat des copropriétaires doit honorer le contrat passé et donc payer 60 000 ? à l'entreprise.

Cependant, le syndic a commis une faute en commandant les travaux à la seconde entreprise avant que le syndicat ne dispose des fonds nécessaires.

Si, en outre, il a commandé les travaux sans que cela ait été décidé par l'assemblée générale, il en a commis une autre.

Le syndicat a donc une action récursoire contre le syndic. Le montant des dommages et intérêts qu'il est réaliste de demander au syndic est à étudier avec l'avocat. Il serait illusoire de penser que le syndic ou son assurance en responsabilité professionnelle puisse être condamnée à payer l'intégralité des travaux, soit 60 000 ?.

Si les travaux font l'objet de la garantie décennale des constructeurs et que le syndicat a souscrit une assurance dommages-ouvrages, celle-ci aurait pu intervenir comme prévu à l'article L242-1 du code des assurances. Une transaction ayant été acceptée avec l'entreprise, cela devient plus douteux. A voir avec l'avocat.

Il faut évidemment tenter de récupérer les 60 000 ? de la transaction mais les chances sont minces.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce un syndic professionnel ? ou un syndic bénévole ?

Par Nihilscio

le syndic a failli en commandant des travaux sans avoir les fonds

Oui.

Le Zingueur a failli en ne respectant pas son devis et en croyant sur parole le syndic.

Non. Vous inversez les rôles. L'entrepreneur a fait les travaux commandés. Il a respecté sa part du contrat. Maintenant il appartient au syndicat des copropriétaires de respecter la sienne en payant le prix convenu.

Vous avez deux choses à faire en tout premier lieu : changer de syndic et prendre un avocat.

Si votre syndic n'est pas un professionnel vous auriez intérêt à adopter la forme coopérative afin de ne pas le laisser faire n'importe quoi.

Par gugus

J'ai toujours entendu dire que la valeur juridique d'un devis est la même qu'un contrat. Le zingueur en ne respectant pas les clauses de son devis a participé à la situation chaotique que connaît notre copropriété.

Le syndic ,c'est xxxxxx, qui vient de racheter notre syndic ,qui était indépendant.

je le répète , les travaux et le choix de l'entrepreneur ont été votés en A.G. Mais c'était avec la promesse d'un versement de 60.000? par la société incriminée. Sur ce point, nous aurions du conditionner les travaux à l'encaissement des 60.000?. Mais rien d'étonnant ,ce syndic n'est pas tout à fait la, pour défendre les intérêts des copropriétaires et puis il y a aussi l' incompétence et le manque d'expérience de certains gestionnaires. Comme il est dit, les chances sont minces de récupérer quoique ce soit. Et puis il faudra prendre un avocat spécialisé et repartir en procès , pour combien de temps ?.

Non , je crois que la moralité(excusez moi du mot) de cette histoire, c'est qu'il faut n'avoir aucune confiance envers ce genre de syndic. Il faut voir aussi, le nombre d'abus de ce syndic, signalés par l'ARC. Merci aux intervenants.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le zingueur en ne respectant pas les clauses de son devis

Précisez ce qu'il n'a pas respecté ? Sauf erreur, il a fait le travail suite à l'acompte et l'ordre de service émis par le syndic.

Le syndic ,c'est ...

Ne citez pas de noms. Interdit par les CGU du site

les chances sont minces de récupérer quoique ce soit

Mais non. Un syndic pro a une RCP, et une caisse de garantie. Consultez un avocat.

Par AGeorges

Bonsoir Hermes,

Désolé, pour moi la situation n'est pas claire.

Il y a d'abord une entreprise qui a mal fait des travaux.

Il y a ensuite un artisan qui a refait les travaux mal faits.

Vous n'avez pas bien décrit la situation précise vis-à-vis de ces deux entreprises.

exemple :

Des travaux sont nécessaires sur le toit. Un devis est obtenu, confirmé en AG, l'entreprise fait les travaux et les fait mal. Vous l'attaquez et elle vous propose 60.000? en dédommagement (en se déclarant en cessation de paiement par ailleurs).

De quelle planète est ensuite tombée l'artisan qui a repris les travaux ?

Y a-t-il eu UNE AUTRE AG qui a décidé de recommencer des travaux avec cette 2e entreprise ? Avec un devis précis, communiqué dans les délais avant l'AG ?

Comment a été prévu le financement de cette seconde entreprise ? Par l'espoir de gagner au loto ?

Est-ce une bonne gestion des finances de la copropriété ?

Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

Par Nihilscio

Raisonnons en droit.

1. Une entreprise A a fait des travaux de mauvaise qualité. Une transaction a été acceptée par l'assemblée générale selon laquelle elle le syndicat renonce à un recours contre une somme de 60 000 ?. Mais cette transaction n'aurait

finalement pas été acceptée par l'entreprise. Qu'en est-il exactement ? Une assurance n'aurait-elle pas pu financer d'une façon ou d'une autre le dommage causé par la mauvaise exécution des travaux ? Assurance dommages-ouvrage ? Assurance en responsabilité civile de l'entreprise ? Le syndic aurait-il manqué son devoir de conseil ?

C'est à faire étudier par l'avocat du syndicat.

2. L'assemblée générale a décidé de tout faire refaire par une autre entreprise B. Le syndic a commandé les travaux alors que les 60 000 ? attendus par la première entreprise A n'avait pas été versés ce qui met le syndicat dans l'embarras.

Le syndicat doit payer l'entreprise B.

Il a une action récursoire contre le syndic qui aboutira à des dommages-intérêts lesquels ne seront pas forcément de 60 000 ?.

Par AGeorges

@Nihilscio

L'assemblée générale a décidé de tout faire refaire par une autre entreprise B.

Je ne vois rien, dans les échanges qui ont eu lieu jusqu'à présent, qui vous permette d'affirmer cela.

C'est justement l'objet d'une question à Hermes, dans mon message précédent.

Pour moi, il est seulement établi que l'AG a accepté les travaux de la première entreprise. Le reste semble relever de la seule décision du Syndic qui aurait alors commis un ABUS DE POUVOIR.

Par AGeorges

Bonsoir,

On peut aussi se poser la question sur la présence d'une déclaration de créance faite par le Syndic au mandataire judiciaire de la société en redressement.

Et à la question des dates, le "contrat" des 60.000? a-t-il la moindre valeur s'il a été émis après la cessation de paiement ? A-t-il même une valeur sachant que les 60.000? n'ont pas été versés ?

Sinon, je suis d'accord sur les questions posées par les assurances. Mais n'est-il pas trop tard ?

Nous n'avons pas eu de réponse sur la DO ...

Je ne comprends pas bien ce que signifie vraiment le "nous avons accepté ..." de Hermès. Qui est nous ? La proposition a-t-elle été faite au Syndic qui l'a soumise à l'AG qui l'a acceptée ?

Par gugus

je ne voudrais pas vous embarrasser plus qu'il ne faut avec mon histoire.

Notre avocat nous a proposé de signer un accord pour acceptation de 60.000? ,si nous arrêtons les poursuites.

Chose qui a été faite.

Le syndic tellement sûr que nous toucherions les 60.000? a ordonné les travaux en disant que l'acompte de 50% revenant

à l'entrepreneur serait versé incessamment ,sous peu..

l'entrepreneur ,un peu trop influençable à mon sens, a commencé les travaux sans être payé et les a même terminés.

Ce que je dis : c'est qu'il y a responsabilité du syndic.

Responsabilité de l'entrepreneur qui conformément aux termes de son devis, n'aurait pas du commencer les travaux sans toucher son acompte. Et puis aussi ,notre avocat qui aurait du savoir que la société incriminée perdait depuis plusieurs années ,des millions.

Maintenant ,si vous avez une méthode pour que les frais soient partagés ,je suis preneur.

Je vous remercie tous.

Par yapasdequoi

Rapprochez vous de votre avocat. Il connaît le dossier et les infos que vous donnez sont trop imprécises.

Si cet avocat est celui "du syndic", prenez un autre avocat !

Et changez de syndic, sinon vous ne pourrez pas vous retourner contre celui en exercice.

Et quand je parle de "vous" c'est le syndicat de copropriété qui prend des décisions par un vote en AG.

Dans vos explications, vous ne précisez pas qui est "nous" ?
est-ce que "nous" a signé l'accord ainsi que l'entreprise A ?
est-ce que "nous" l'a fait sur délégation de l'AG après un vote dans ce sens de l'AG ?

que dit le syndic pour se défendre ? ou bien il admet une part de responsabilité ?
Parfois il est possible de négocier un compromis (BIS : Le syndic a une RCP et une caisse de garantie !)

NB : L'entreprise B n'avait pas besoin d'un acompte, il lui suffisait d'avoir un ordre de service acceptant le devis et signé du syndic pour réaliser les travaux et pour que la facture soit exigible....

Par AGeorges

Gugus,

Le sujet n'est pas de nous embarrasser, il est de répondre aux questions. Une recherche de responsabilité requiert de savoir sur quelle loi ou article de loi s'appuyer, pour en discuter avec un avocat qui pourra vous dire si une procédure a des chances de prospérer ou pas.

Si, par exemple, votre Syndic a "ordonné" à l'artisan-zingueur de refaire les travaux sans y avoir été légalement autorisé par l'AG, il a commis un ABUS de POUVOIR.

Si le Syndic avait auparavant recommandé la 1ère entreprise sans vérifier quoi que ce soit, sur sa qualité, sa solidité et son avenir proche, il n'a pas fait son boulot.

Par ailleurs, un avocat de Syndicat est géré par le Syndic, pas les copropriétaires, donc, quand vous dites "nous avons accepté", quel a été le mécanisme d'acceptation ?

Enfin, comme il a été dit, votre problème relève d'une garantie parfait achèvement, biennale ou décennale, il y a le choix. Être allé signer un accord recommandé par un avocat, sous le contrôle du Syndic s'avère avoir été une décision très mauvaise. Diverses responsabilités sont en cause.

Donc, SVP, répondez aux questions. Merci.

Cela évitera au moins que les intervenants développent des hypothèses s'appuyant sur des faits non établis clairement.

Par gugus

C'est difficile de répondre ,car chacun interprète et pose des questions différentes.

Je vais essayer de répondre précisément à chacun :

NIHILSCIO :Oui , l'A.G a voté de refaire les travaux.

A.GEORGES: "nous" avons accepté ,veut dire que les copropriétaires ont voté les travaux. Le contrat a été émis avant le redressement judiciaire. l'avocat est celui de la copropriété .Le syndic a ordonné les travaux sans avoir les fonds. Oui l'accord a été signé par notre avocat avec l'accord du syndic et de la copro. L'entrepreneur qui a fait les travaux demandait 50% à la commande. je le répète il a commencé les travaux et les a fini sans avoir touché un euro. ne devait il pas attendre de toucher son acompte à la commande, comme inscrit dans son devis?.

Par yapasdequoi

Rien n'interdit de commencer les travaux sans avoir reçu l'acompte. Le devis signé suffit !

Et l'AG a voté les travaux de réfection, mais l'AG a-t-elle vraiment voté une délégation à l'avocat pour signer cet accord ? L'avocat/le syndic n'a-t-il pas outrepassé ses droits ?

Par AGeorges

Bonsoir Gugus,

Le devis signé est une commande ferme. Si l'artisan avait eu besoin de son acompte pour acheter du matériel spécifique, il aurait sans doute attendu, mais dans le cas contraire, il n'est coupable de rien. La diligence n'est pas un défaut.

Si vous avez voté en AG ces travaux là, du 2e intervenant, alors vous devez payer. En principe, quand on vote des travaux, la même AG doit voter leur financement. Si l'AG a cru à des chimères, le réparateur n'y est pour rien.

Côté responsabilité, je ne vois pas d'issue possible. A partir du moment où l'AG a accepté la chimère, toute

responsabilité lui a été transférée.

Pour moi, les deux affaires sont différentes. La première a été très mal traitée, et vous pouvez avoir des recours. Comment le Syndic a-t-il pu payer des travaux mal faits ?

Votre Syndic a-t-il déclaré votre créance auprès de l'administrateur judiciaire de la société en redressement.

Sur cet aspect, concernant un possible récupération de la créance ou d'une partie, il peut y avoir une recherche de responsabilité, mais via un tribunal et des délais, ce qui ne sera pas facile en gardant le même Syndic.

Ce qui n'a pas à voir avec la dette de 60.000? qu'il faut payer à l'entrepreneur B.

Par gugus

Sauf que : la fin d'un long texte émis par la cour de cassation.

La décision des copropriétaires lors de la même assemblée et retenu que l'article 35 du décret du 17 mars 1967 permettait au syndic, avant de passer la commande des travaux, d'appeler les fonds et de ne faire exécuter les rénovations qu'après avoir réuni les fonds nécessaires, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire que si le Cabinet Rinaldy n'était pas responsable de l'impécuniosité du syndicat, il avait commis une faute à l'égard de la société Laurent et Fontix en lui passant une commande de travaux d'un montant important, alors même que, connaissant la situation financière obérée de ce syndicat et l'ayant tuée à la société, il avait passé cette commande sans avoir, au préalable, recueilli les fonds nécessaires ;

Par gugus

Désolé pour la faute : il s'agit de la cour de cassation.

Par yapasdequoi

En effet, mais on vous l'a déjà souligné : le syndic n'a pas le droit de commander des travaux votés avant d'avoir rassemblé les fonds.

Toutefois, là il l'a fait (au nom du syndicAT) et donc le syndicAT est redevable vis-à-vis de l'entreprise de payer sa facture.

En parallèle, le syndicAT peut se retourner contre le syndic fautif, MAIS il doit le remplacer ou au moins le destituer auparavant, puis voter le recours en justice.

Par gugus

Je vous remercie : PASDEQUOI, mais comme vous pouvez le constater, les avis et conseils varient.

Conclusion de ma part et à mon humble avis, il n'y a qu'en faisant appel à un avocat spécialisé, que l'on pourrait (peut être), connaître réellement si faire un procès au syndic est une bonne chose.

N'étant pas en mesure d'avoir un avis autorisé dans ce domaine, je ne m'empêcherais pas, quand même, de dire que:

le syndic a failli, l'entrepreneur a failli, l'avocat a failli et le conseil syndical a failli en faisant trop confiance au syndic. D'ailleurs, la gestionnaire de notre immeuble vient d'être remerciée et la responsable du syndic, parle de grave erreur de la part de cette gestionnaire.

Je vous remercie, ainsi que les autres participants de m'avoir donné leurs avis.

Par Nihilscio

L'arrêt que vous citez est celui qui a été rendu le 16 mai 2001 sous le numéro de pourvoi 99-19.938. L'avez-vous lu ?

L'affaire opposait une entreprise et un syndic de copropriété lui ayant commandé des travaux. L'entreprise avait arrêté les travaux demandait des dommages et intérêts. La cour d'appel avait condamné le syndic à payer diverses sommes à l'entreprise, on ne sait pas lesquelles, et le pourvoi formé par le syndic a été rejeté, confirmant ainsi les dommages et intérêts dus à l'entreprise par le syndic. Mais la cour de cassation n'a pas dit que le syndic devait automatiquement assumer personnellement le coût des travaux.

Le syndic a failli : personne ne vous a dit le contraire. Mais quelle sera la sanction de cette défaillance ? Difficile à dire. Il faudrait pour commencer que le syndic soit attaqué en justice, soit par le syndicat des copropriétaires, soit par certains copropriétaires, soit par l'entreprise. Pour l'instant, aucune procédure en justice n'a été lancée. Affirmer qu'en fin de compte la copropriété bénéficiera gratuitement des travaux de la seconde entreprise aux frais du syndic est aller un peu vite en

besogne.

l'entrepreneur a failli : vous vous obstinez à le prétendre. Attendez la décision du juge, vous risquez d'être déçu. Contrairement à ce que vous prétendez, il a rempli sa part du contrat.

l'avocat a failli : il faudrait en savoir plus pour l'affirmer. Est-ce de sa faute si l'entreprise avec laquelle il a négocié une transaction s'est trouvée en cessation de paiement ? Si vous voulez le faire payer, il faudra le mettre en cause. C'est probablement plus compliqué que vous ne le dites.

le conseil syndical a failli : il n'a qu'un pouvoir de conseil. Il n'est juridiquement pas responsable des décisions prises par le syndic.

la gestionnaire de notre immeuble vient d'être remerciée : parce qu'elle a conduit le syndic à une décision imprudente ? C'est possible. Mais cela nous ramène à la question première de la responsabilité du syndic. Qu'il doive des dommages et intérêts au syndicat, c'est à peu près certain. Qu'il doive supporter intégralement la dépense de 60 000 €, ce l'est beaucoup moins.

Il y a tout de même un élément sur lequel vous passez allègrement : si le syndic n'avait pas commandé les travaux à la seconde entreprise, vous seriez resté avec les malfaçons de la première. Vous voulez le beurre et l'argent du beurre.

Par gugus

Je voulais en rester là , mais vous avez pris la peine de me répondre ,aussi vais je en faire de même.

Nous avons signé les travaux en A.G ,parceque le syndic nous avait dit que l'accord avec l'entreprise incriminée était conclu. Faute de notre part:nous aurions du , incirre en A.G que les travaux seraient votés, qu'une fois la somme de 60.000?

serait encaissée.

Quel entrepreneur commence et finit des travaux sans avoir touché le moindre euro? Il n'a pas respecté le devis qu'il a lui même rédigé et qui exigeait 50% à la commande avant de commencer.

l'avocat qui ne s'est même pas renseigné sur une société qui perdait des millions depuis des années et qui allait être mise en faillite.

OUI , si chacun avait respecté son contrat , nous serions resté avec des travaux mals faits, mais vu la somme à payer , je ne suis pas sûr que la majorité eusse votés les travaux.

Je pense que nous devrions arrêter là, les discussions ,car au bout du bout , ce sont les copropriétaires qui paierons.

Par chaber

bonjour

1er travaux: le syndic a commis une lourde erreur en ne souscrivant pas une assurance Dommages ouvrages obligatoire pour une copropriété selon la loi Spinetta de janvier 1978. Elle permet une indemnisation dans un délai de 6 mois

D'après vos dires votre avocat vous a conseillé de signer un accord mais vous n'avez pas cet accord signé de l'entreprise en règlement judiciaire à présenter à l'administrateur qui règle d'abord les créanciers privilégiés

2èmes travaux: même remarque que mon premier paragraphe. Avez-vous souscrit une Dommages Ouvrage? Avez-vous les attestations d'assurance décennale?

La copropriété doit régler les travaux commandés. Appel de fonds aux copropriétaires