



Obligation de payer un appel de fond sans communication du devis

Par Emeric

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans une résidence.

En début 2024, le syndic de la copropriété a convoqué le conseil syndical pour la réalisation d'une clôture de séparation avec une autre résidence.

Le conseil syndical a accepté ce projet.

Des devis ont été demandés par le Syndic.

Un devis a été retenu de manière provisoire (sous réserve de meilleurs devis).

Cependant ce devis provisoire n'a pas été communiqué à certains copropriétaires voire à aucun.

Pourtant un appel de fonds a été envoyé par le Syndic pour chaque copropriétaire.

Dans ces conditions, y a-t-il une obligation pour ces copropriétaires de payer vu qu'ils ne connaissent pas les détails de ce devis provisoire ?

Merci d'avance,
Cordialement,
Emeric

Par coproleclos

Bonjour,

Seuls les travaux urgents, ou les travaux votés, peuvent faire l'objet d'un appel de fonds par le syndic.

Dans le 1er cas c'est dans le cadre de cet article :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671838]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671838[/url]

Dans le second cas ça être une décision de l'AG ; le conseil syndical n'a pas qualité pour décider, et le syndic n'a pas le droit de faire des appels de fonds sans l'aval de l'AG.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce bien une copropriété ou une ASL ?

Sauf autre précision, le conseil syndical n'a aucun droit d'approuver un devis et le syndic ne peut pas faire ces appels de fonds.

Réclamez une AG pour étudier le projet, les devis, et voter pour cette clôture.

Et ce n'est qu'après 2 mois de délai que le syndic pourra engager les travaux (à condition d'avoir réunis les fonds)

Par Emeric

Il s'agit d'une copropriété.

Par Nihilscio

Bonjour,

La pose d'une nouvelle clôture est une amélioration.

Les améliorations se décident, comme dit au n) de l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

Le conseil syndical peut avoir reçu une délégation de pouvoir de l'assemblée générale comme prévu aux articles 29-1 et 29-2 mais cette délégation de pouvoir ne peut porter que sur les décisions qui se prennent à la majorité relative.

Les appels de fonds que le syndic peut lancer sont énumérés exhaustivement à l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : il n'a pas le pouvoir d'appeler des fonds pour des travaux qui n'ont pas été régulièrement décidés.

Vous n'avez donc aucune obligation de répondre à cet appel de fonds.

Par isernon

bonjour,

très souvent, l'A.G. vote un montant pour les marchés de travaux et contrats de fourniture à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire ainsi qu'un montant des marchés de travaux et contrats de fourniture à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

le C.S. peut donc être consulté pour certains travaux selon le montant voté par l'A.G.

la procédure peut donc être différente selon le montant des travaux.

Salutations

Par yapasdequoi

Le CS donne un avis... Mais en aucun cas il ne décide les travaux, sauf en cas de délégation comme précisé par Nihilscio.

A savoir :

"L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire." (article 21)

MAis c'est l'AG qui prend la décision à la majorité de l'article 25.

Par Nihilscio

la procédure peut donc être différente selon le montant des travaux.
???

Le syndic a engagé une dépense qui n'a pas été régulièrement décidée. Cet appel de fonds est irrégulier.

Par Emeric

Donc le fait que je n'ai pas été informé du devis retenu, comme d'autres copropriétaires, n'a aucun poids ?

Par yapasdequoi

C'est l'absence d'un vote en AG qui rend cette décision nulle et cet appel de fonds illégal.

Vous auriez été informé par courrier ou mail, ce serait pareil.

Par coproloclos

Bonjour,

Le syndic est libre d'envoyer un courrier ou autre à qui il veut.
L'envoi d'un devis à quelques uns n'est pas répréhensible.

Par contre ce qui est illégal : c'est l'appel de fonds.

Cet appel DOIT avoir été décidé par le syndicat en AG.

Relisez ce que l'un ou l'autre des intervenants vous a répondu ; ils sont tous exacts.

Le seul souci sera de savoir si les travaux sont de l'entretien courant, exceptionnel, ou de l'amélioration.
C'est ce qui sera pris en compte pour le choix de la majorité requise.

Le CS n'a pas à décider, mais il assiste le syndic, et il est normal qu'il ai donné son avis.

Vous pouvez ne pas payer cet appel de fonds.

Bien à vous.