



Nom entreprise et montant travaux non inscrit sur P.V d'AG

Par **Kieran**, le **03/02/2023** à **19:13**

Bonjour.....

Des travaux importants (I.T.E) ont été votés lors d'une A.G.O (j'étais absent et n'ai pas voté par correspondance) à une faible majorité ,mais sur le P.V que j'ai reçu (en RAR et dans les temps) ,le "secrétaire" (syndic) a écrit concernant la résolution : 1) en décision : Effectuer un ravalement des façades 2) les noms et montant des devis des 2 entreprises consultées 3) la souscription d'une police d'assurance "dommage ouvrage" .

A écrit également "autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci dessus....." le "ci-dessus " indiquant (sans préciser les montants ni à quoi ils se rapportent) : le 01/01/2023 pour 30% le 01/03/2023 pour le solde

Mais il n'y a pas écrit : ni quelle est l'entreprise adjudicataire , ni le montant du marché . Je n'ai relevé ces "manques" que ces jours ci ,recevant le 1er appel de fonds ,et voulant voir si celà concordait avec les "intitulés" du PVCette décision de "Résolution" peut elle être contestée ?....même passés les 2 mois ?? Merci pour vos Conseils

Par **yapasdequoi**, le **03/02/2023** à **19:45**

Bonjour,

Après 2 mois, vous ne pouvez plus contester. Vous aviez 2 mois pour réagir.

Du montant réclamé, vous devriez déduire le devis qui a été choisi.

Contactez le président de l'AG qui a signé le PV. C'est lui (pas le syndic) qui est responsable du texte et des imprécisions ...

Par **Kieran**, le **04/02/2023** à **07:49**

Merci pour votre réponse..... Mais le Syndic assurant le secrétariat n'a t il pas une part de responsabilité ? Ne peut on (hors action judiciaire) annuler ces travaux ?

Par **Visiteur**, le **04/02/2023** à **09:18**

Bienvenue,

Comme vous le dit très bien "yapasdequoi", à l'expiration du délai de 2 mois, la décision ne peut plus être remise en cause, même si elle est irrégulière.

<https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/peut-on-contester-decision-prise-assemblee-generale-copropriete>

Par **yapasdequoi**, le **04/02/2023** à **09:19**

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078689

[quote]

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est **signé**, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le **président**, par le **secrétaire** et par le ou les **scrutateurs**.

[/quote]

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680

[quote]

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, **à peine de déchéance**, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

[/quote]

Par **yapasdequoi**, le **04/02/2023** à **09:20**

Personne ne vous interdit de consulter un avocat. Lequel vous dira probablement pareil.

Par **amajuris**, le **04/02/2023** à **10:54**

@KIERAN,

comme beaucoup de copropriétaires dans ce genre de situation, vous vous trompez de cible.

le syndic n'est que le secrétaire, la personne que vous devez mettre en cause, c'est le président de votre A.G..

C'est le président de l'A.G. qui dirige l'A.G. et qui signe le P.V. en vérifiant ce qui y est mentionné.

si le P.V. est mal rédigé, incomplet ou autres, c'est le devoir du président de l'A.G. de le faire modifier par le secrétaire de l'A.G.

Salutations

Par **nihilscio**, le **04/02/2023** à **11:25**

Bonjour,

Ce qui est litigieux n'est pas la légalité de la décision de travaux qu'a prise l'assemblée générale mais l'ambiguïté de la rédaction qui permet de contester qu'une décision ait été prise.

« la décision de travaux pour un montant de ... est illégale pour telles raisons » est très différent de : « à la lecture du procès verbal , il n'apparaît pas que la assemblée ait décidé d'une dépense ».

Vous ne contestez pas ce qui est écrit dans le procès verbal, vous contestez le sens de ce qu'il faut y lire.

Si la résolution telle qu'elle a été notifiée n'a pas de sens, l'appel de fonds est injustifié et vous avez motif à refuser de payer.

Vous ne vous trompez pas de cible. Vous avez un litige avec le syndicat des copropriétaires au sujet du procès verbal de l'assemblée. Ce litige est à régler avec le représentant du syndicat qui est le syndic. Si, pour régler le problème de la rédaction du procès verbal, le syndic doit s'adresser au président de séance, c'est l'affaire du syndic, ce n'est pas la vôtre. Vous n'avez pas à mettre en cause le président de séance.

Il n'y a pas lieu à contester la résolution de travaux en justice et la question du délai pour agir en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ne se pose pas.

Si vous refusez de payer, ce sera au syndic de réagir pour vous obliger à le faire.

Cela dit, il doit y avoir une explication. Très probablement, soit il y a une erreur matérielle dans la rédaction du procès-verbal et le syndic ne manquera pas de vous notifier un nouveau procès verbal corrigé, soit il n'y en a pas et il a effectivement été conclu deux contrats de travaux, les deux entreprises se partageant le travail. En cette dernière hypothèse le montant des travaux est la somme des montants des deux devis.

S'il y a une explication, le syndic ne manquera pas de vous la donner en réponse à la lettre que vous lui adresserez pour lui dire que vous refusez de payer.

Par **DTZL**, le **13/03/2023** à **15:18**

si le montant n'est pas mentionné dans le PV de l'AG, le syndic ne peut pas faire d'appel de fonds vu qu'il n'y a pas de montant voté...

Il n'est pas envisageable de donner carte blanche au syndic pour faire comme il veut.

Certes vous ne pouvez plus contester la décision mais elle est caduque car le syndic ne peut pas appeler de fonds.

S'il le syndic fait des appels de fonds, déposez un référé au tribunal judiciaire.

Par **amajuris**, le **13/03/2023** à **16:45**

bonjour,

il est possible qu'en l'absence de devis, l'A.G. vote une résolution donnant au C.S. le choix de l'entreprise en fixant généralement un montant maximal.

salutations

Par **biscotte06**, le **21/03/2024** à **16:31**

Bonjour

je me suis aperçue il y a peu que lors de l'AG de janvier il n'a pas été prévu le montant annuel du fonds travaux

l'AG de l'année 2023 le précise que pour l'année

le syndic a t'il droit de faire un appel de fonds travaux trimestriel alors que celui-ci n'a pas été voté en AG ?

je les ai sollicité mais ils font l'autruche :)

merci pour votre aide

Par **yapasdequoi**, le **21/03/2024 à 16:40**

Quel rapport entre votre question et le sujet évoqué plus haut ? C'est la même AG ?

Par **coproleclos**, le **21/03/2024 à 17:17**

Bonjour

Sur le fonds travaux l'AG ne décide pas du montant mais du % qui ne doit pas être inférieur à 5% du budget courant.

La question doit revenir chaque année en AG qui délibère sur le budget de l'exercice suivant.

Les fonds, attachés aux lots, doivent être versés sur un compte rémunéré et les intérêts acquis le sont au syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette disposition emporte la nullité de son mandat à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant sa désignation. C'est ce que disposent les articles 14-2 et 18 de la loi de 1965 :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671838

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671838

Lisez ces articles en entier.

Bonne lecture et Bien à vous.