

Image not found or type unknown



Devis non réglementaires

Par **steche**, le 11/09/2024 à 17:34

.Bonjour,

Un devis réglementaire doit comporter le nombre d'heures de main d'œuvre prévu et le tarif horaire de cette d'œuvre.

Est il normal que le syndique nous présente des devis sans détail, Exemple Main d'œuvre : 3 459€

Si lors de la vérification des comptes je constate que des prestations ont été réalisées avec de devis de ce type, est il possible de contester cette facturation ?

je précise que je suis copropriétaire en délicatesse avec le CS et le syndic !

Merci

Par **coproleclos**, le 11/09/2024 à 18:47

Bonjour,

Ce ou ces devis sont-il d'origine d'une entreprise ou du syndic qui les a rédigés lui-même ?

Il est exact que la législation impose le détail de la main-d'oeuvre et des fournitures, ainsi que chaque type de travaux. Les TVA doivent également être différenciées par taux en HT et TTC, etc.

Bien à vous

Par **Lingénu**, le 11/09/2024 à 20:06

Bonjour,

Un syndicat de copropriétaires est une personne morale. Selon le code de la consommation, c'est un non-professionnel mais ce n'est pas un consommateur lequel est nécessairement une personne physique.

L'arrêté du 24 janvier 2017 relatif à la publicité des prix des prestations de dépannage, de réparation et d'entretien dans le secteur du bâtiment ne porte que sur les informations données par les professionnels aux consommateurs. Il n'y a donc pas d'infraction à la réglementation dans les devis reçus par le syndic. Cette question de forme ne fournit pas un motif valable pour contester les facturations.

Mais l'assemblée générale peut imposer au syndic de n'accepter que des devis conformes à l'arrêté du 24 janvier 2017.

Ce qui pourrait être intéressant à rechercher est de savoir si les prix des prestations facturées sont cohérents ou non avec le marché.

L'assemblée générale fixe un montant au-delà duquel la mise en concurrence est obligatoire et un montant au-delà duquel le syndic doit consulter le conseil syndical. Est-ce respecté ?

De toute façon, l'approbation des comptes est donnée par décision de l'assemblée générale. Un refus d'approuver les comptes doit reposer sur un motif solide. Les créances nées au cours d'un exercice clos dont les comptes n'ont pas été approuvés sont irrécouvrables. Il ne faut pas l'oublier.

Par **steche**, le **12/09/2024** à **00:05**

D'ou les questions :

Est il légal que le syndic présente des devis illégaux ?

Est il légal que le CS valide des devis illégaux ?

Est il légal que le syndic présente des factures basées sur des devis illégaux ?

Est il légal que le CS valide des factures basées sur des devis illégaux ?

Si je comprends bien votre argumentation, une entreprise présente un devis pour un simple changement d'ampoule à 500€ :

Le syndic le présente au CS : rien à dire.

Le CS l'accepte: rien à dire.

Le syndic présente la facture de 500€ : rien à dire.

Le CS valide la facture : rien à dire.

Par **Lingénu**, le **12/09/2024** à **07:03**

[quote]

Est il légal que le syndic présente des devis illégaux ?

[/quote]

Je ne connais pas la loi qui vous fait dire que les devis sont illégaux.

Une copropriété est une collectivité dans laquelle les décisions se prennent à la majorité des voix des copropriétaires. Les prix sont libres. Si les copropriétaires sont majoritairement d'accord pour payer une ampoule 500 €, je ne sais pas par quel moyen vous pourriez échapper à votre obligation de payer votre quote-part de ces 500 €.

Dans la logique du système dans lequel est organisé la vie en copropriété, pour que vos souhaits soient satisfaits, il vous faut convaincre les autres copropriétaires d'adopter vos vues. Comme dit dans mon message précédent, vous pouvez faire inscrire un projet de résolution fixant une norme pour les devis au sein de la copropriété que le syndic sera obligé de respecter.

Si vous estimez que les dépenses de l'exercice passé ne sont pas justifiées, il faut voter contre l'approbation des comptes.

Par **beatles**, le **12/09/2024** à **08:50**

Bonjour,

[quote]Il n'y a donc pas d'infraction à la réglementation dans les devis reçus par le syndic.[/quote]

Il semblerait que oui au vu des articles 24-5 et 24-9 de la [loi du 10 juillet 1965](#) et des articles 11, 13-1, 19, 19-2 et 42-8 du [décret du 17 mars 1967](#) ainsi que dans le contrat type en annexe de ce dernier.

Les devis doivent être détaillés pour être approuvés.

[quote]Un syndicat de copropriétaires est une personne morale. Selon le code de la consommation, c'est un non-professionnel mais ce n'est pas un consommateur lequel est nécessairement une personne physique.[/quote]

Donc une SCI ne serait pas une consommatrice ; une ASL ne serait pas une consommatrice.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **12/09/2024** à **09:56**

Dans aucun des textes cité par Beatles je ne lis de disposition portant sur la rédaction des

devis. J'ai peut-être des problèmes de lecture.

Certaines dispositions du code de la consommation s'appliquent à tous les non-professionnels, d'autres aux consommateurs seulement. Un syndicat de copropriétaires est un non-professionnel mais n'est pas un consommateur. Par exemple, le délai de prescription de l'action d'un fournisseur contre un syndicat de copropriétaires client n'est pas de deux ans mais de cinq ans. L'article L218-2 du code de la consommation ne s'applique pas à un syndicat de copropriétaires. A l'inverse, les articles L215-1 et suivants concernant la reconduction et la résiliation des contrats s'appliquent à tous les non-professionnels donc aux syndicats de copropriétaires.

Les SCI et les ASL sont des non-professionnels mais ne sont pas des consommateurs.

Par **beatles**, le **12/09/2024 à 10:28**

Vous faites sûrement une mauvaise lecture car pour pouvoir comparer au minimum deux devis avant de décider d'un choix il faut bien qu'ils soient détaillés ; le syndic ne fait que transmettre l'intégralité pour approbation et non pas un résumé.

Par **Lingénu**, le **12/09/2024 à 10:59**

Pour comparer deux devis du changement du robinet qui fuit dans la cour, peu m'importe le prix du robinet, le temps de travail, le coût horaire de la main d'oeuvre et le coût du déplacement. Ce qui m'intéresse est le coût final de l'opération. Le chiffre en bas à droite me suffit pour comparer les devis.

Par **coproleclos**, le **12/09/2024 à 16:18**

Bonjour,

Si le devis que je reçois propose en 1) un robinet métallique et en 2) un robinet papier, lequel des deux je choisirais ?

Facile, je choisirais le chiffre en bas à droite. C'est celui du robinet en papier ! Oui mais c'est le moins cher.

Un peu d'humour fait du bien. Bien à vous.

Par **Lingénu**, le **12/09/2024 à 19:24**

Il m'arrive parfois d'entrer dans un magasin de bricolage. Je n'ai jamais vu de robinet en

papier.

Un robinet extérieur classique en bronze vaut une quinzaine d'euros TTC, une vingtaine pour le modèle de luxe anti-gel à double sortie.

Si l'on fait venir un plombier, c'est le coût de la main-d'oeuvre et du déplacement qui feront la différence entre deux prestataires.

Je salue les efforts de mes deux contradicteurs pour maintenir le débat à un haut niveau.

[quote]

Il est exact que la législation impose le détail de la main-d'oeuvre et des fournitures, ainsi que chaque type de travaux. Les TVA doivent également être différenciées par taux en HT et TTC, etc.[/quote]

Quelle est la référence de cette législation ?

L'article 111-1 du code de la consommation s'applique-t-il aux non-professionnels ? Je ne pense pas mais je fais peut-être erreur. Une information juridiquement convaincante m'intéresserait plus qu'une réponse qui se voudrait humoristique.