



Non paiement d'un fournisseur

Par **soliscat**, le **26/08/2016** à **23:18**

Bonjour

Suite à un incendie nous avons eu un trop perçu de l'assurance suite à cela nous avons decid? d'engager des travaux pour la réfection d'un mur Ce qui signifiait qu'aucun propriétaire n'avait à payer.

Notre maçon a envoyé une facture d'acompte et à commencer les travaux 3 semaines plus tard . Au bout de 4 semaines (apres envoie de la facture d'acompte je tiens à préciser que c'est un artisan que nous avons. L'habitude de faire travailler et avec qui il n'y a jamais eu de problème de paiement donc il avait confiance en nous) il n'était toujours pas payé malgres ses relances le syndic a fait le mort suite à cela il prends contact avec nous. Apres x coup de téléphone ile syndic nous annoncent ce que cet argent a servi a payer d'autres factures dont une fuite d'eau de 4000 € chez un Propriétaire et qu'il n'y a plus d'argent pour le payer '

1ère question peut-on Parler de faute professionnel quand le syndic à laisser le maçon engager les travaux àlors qu'ils savaient t que nous n'avons plus d'argent àlors que le conseil syndical n'était pas informé merci de me mentionnè les articles de loi

2eme question qu'aurait dû faire le conseil syndicat et le propriétaire concern? pour que la fuite d'eau soit pris en charge par l'assurance

Merci pour votre réponse

Cordialement

Mme SOLIS

Par **santaklaus**, le **30/08/2016** à **10:21**

Bonjour,

1ère question peut-on Parler de faute professionnel quand le syndic à laisser le maçon engager les travaux àlors qu'ils savaient t que nous n'avons plus d'argent àlors que le conseil syndical n'était pas informé merci de me mentionnè les articles de loi.

Les missions du syndic sont définies par la loi du 10 Juillet 1965 sur la copropriété et notamment dans son article 18. La responsabilité du syndic peut être mis en jeu si il ne respecte pas son mandat vis à vis du SDC.

Si le maçon a commencé à travailler, il a du recevoir l'accord du syndic , suite à votre décision

d'AG. Au cours de cette période, l'argent est en caisse mais il règle une facture de 4 000 € pour réparer une fuite. Il engage donc sa responsabilité et il commet une faute en n'alertant pas la Copropriété et à tout le moins le Conseil Syndical de l'absence de fonds disponible pour régler l'entreprise chargée des travaux..Un appel de fond aurait du être demandé par le Syndic. Le défaut d'information du Syndic est patente.

2eme question qu'aurait dû faire le conseil syndicat et le propriétaire concern? pour que la fuite d'eau soit pris en charge par l'assurance.

S'agissant d'une fuite dont l'origine est issue des parties communes et ayant des conséquences sur les parties privatives, le propriétaire prend contact avec le syndic de votre immeuble qui doit faire une déclaration de sinistre auprès de votre assurance immeuble. Le montant des réparations dues à cette fuite si les désordres ont bien leurs sources en parties communes aurait été pris en charge par l'Assurance. Le passage par le Conseil Syndical n'est pas obligatoire de la part du propriétaire. Il faut savoir que les compagnies d'assurance demandent toujours 2 choses : 1) Origine du sinistre 2) La fuite a t'elle été réparée. Si urgence il y a le syndic peut faire l'avance des fonds et de présenter ensuite la facture à la compagnie d'assurance pour une prise en charge. Il doit effectuer les travaux sans attendre si ceux ci sont URGENTS.

L'article 18 de la loi de 1965 donne pouvoir au syndic « d'assurer l'exécution (...) des délibérations de l'assemblée générale » et « d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux ».

Quant au remboursement des sommes avancées : Toujours dans le cadre de l'article 18 :Si le syndic n'a pas déclaré un sinistre – en l'occurrence, un dégât des eaux – dont l'origine se trouvait dans une partie commune, il comment une faute professionnelle.

Voilà quelques idée sur le sujet.
Santaklaus

Par **youris**, le **30/08/2016** à **10:56**

bonjour,
quand vous écrivez " nous avons décidé d'engager des travaux..", de qui s'agit-il de votre A.G. ou du C.S..
En l'absence d'urgence, seule l'A.G. a le pouvoir de décider des travaux et d'en prévoir le financement.
en cas d'urgence, le syndic doit engager immédiatement les travaux et convoquer l'A.G. pour voter son financement.
dans tous les cas, le syndic envoie une commande ou un ordre de service à l'entreprise ce qui permet de commencer les travaux en toute légalité.
salutations

Par **soliscat**, le **30/08/2016** à **18:58**

Bonjour youris

Les travaux pour le mur ont été voté en assemblée général car nous avons des fonds disponible .
Salutations

Par **soliscat**, le **30/08/2016** à **19:02**

Bonjour santakaus

Tout'd'abord merci de votre réponse. Donc on peut estimer qu'il ne respecte pas l'article que vous m'avez cité
Salutations

Par **santaklaus**, le **30/08/2016** à **21:11**

Bonjour,

Il s'agit de L'article 18 de la loi de 1965 qui donne pouvoir au syndic « d'assurer l'exécution (...) des délibérations de l'assemblée générale » et « d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux ».

c'est cet article qui regroupe la responsabilité du syndic lors de l'exécution de son mandat.
C'est sur cet article, assez long dans le texte que la responsabilité du syndic est mis en cause.

Comme le précise Youris "En l'absence d'urgence, seule l'A.G. a le pouvoir de décider des travaux et d'en prévoir le financement. En cas d'urgence, le syndic doit engager immédiatement les travaux et convoquer l'A.G. pour voter son financement."

Le syndic a donc estimé qu'il y avait une urgence et prend l'argent de l'assurance pour régler un problème de fuite laissant impayé le maçon qui doit réparer le mur. Dans ce cas, il devait convoquer une AG pour valider les travaux et faire voter son financement pour permettre de régler le maçon.

Il n'a rien fait, sa responsabilité est engagée.

Santaklaus