



travaux réalisés sans vote en AG

Par **HJP31**, le **19/06/2024** à **14:42**

Bonjour. Lors de l'assemblée 2023, il avait été demandé un devis pour le passage au sel du traitement des eaux de la piscine. Sur la convocation de l'AG 2024, je constate une résolution sur le mode de fonctionnement de la piscine au sel. Je m'aperçois que les travaux ont été réalisés, 5000€ + un robot à 2000€ sans aucun passage en AG. Mieux, il y a une résolution pour voter l'entretien à 2500/an.

D'un côté, le syndic réalise des travaux sans aucun consentement des copropriétaires, sauf pour l'abonnement avec d'ailleurs qu'un seul devis émanant de l'installateur du passage au sel.

Bref, je ne pense pas que le conseil syndical puisse décider de cela sans l'aval de l'ensemble des copropriétaires.

A ma question au syndic, je cite : "le CS prend les décisions que je sollicite..."

Bref, tout cela me semble abusif et pas réglementaire.

Pas de péril de la copro et pas d'urgence.

Merci de vos réponses.

Par **Lingénu**, le **19/06/2024** à **14:54**

Bonjour,

[quote]

Bref, je ne pense pas que le conseil syndical puisse décider de cela sans l'aval de l'ensemble des copropriétaires.[/quote]

Sauf si le conseil syndical a refus délégation de pouvoir comme prévu à l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Si le conseil syndical n'a pas reçu la délégation de pouvoir lui permettant de faire engager cette dépense par le syndic, il y aurait motif à refuser d'approuver cette dépense. Si les comptes sont malgré cela approuvés par l'assemblée générale, vous pourrez contester l'approbation des comptes en justice.

Par **HJP31**, le **19/06/2024** à **14:58**

Merci pour votre réponse, mais étant nouveau dans cette copropriété, je ne sais pas où trouver cette délégation si elle existe. J'ai repris les 3 derniers PV d'assemblée Générale et il n'est pas fait état d'une quelconque résolution de cet ordre. Comme elle ne peut être accordée pour 2 ans (si j'ai tt compris) puis je en déduire qu'il n'y en a pas?

Merci pour vos retours

Par **Lingénu**, le **19/06/2024** à **15:04**

Elle se trouve forcément dans un PV d'A tenue au cours des deux dernières années précédant l'engagement de dépense..

Par **coproeclos**, le **19/06/2024** à **16:50**

Bonjour,

[quote]

Si le conseil syndical n'a pas reçu la délégation de pouvoir lui permettant de faire engager cette dépense par le syndic, il y aurait motif à refuser d'approuver cette dépense

[/quote]

Sa délégation lui permet par exemple de choisir le prestataire quand la question est à l'O-du-J de l'AG. Dans ce cas ce n'est plus l'AG qui décide qui fait quoi. Il a "*le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance*", donc la majorité de l'article 24 de la loi de 1965.

Cette délégation lui est accordée à l'article 25 de la loi. L'AG décide seulement des travaux à engager sur proposition d'un ou plusieurs devis. Lien vers la [Loi-65-557-du-10-07-1965](#)

En dehors de l'AG le CS n'a pas ce pouvoir de choix. Il peut néanmoins faire des propositions de travaux au syndic.

Bien à vous.

Par **youris**, le **19/06/2024** à **17:13**

bonjour HJP31,

vous écrivez: " A ma question au syndic, je cite : "*le CS prend les décisions que je sollicite.*

.."

cette phrase est contraire aux dispositions de la loi de 65 et de son décret de 67 et ce syndic mériterait d'être recadré..

- le conseil syndical ne prend pas de décisions sauf celles déléguées par l'A.G. et les rares accordées par la réglementation.

- le syndic ne peut pas facturer au syndicat des copropriétaires des travaux non autorisés par l'A.G.

- en matière de travaux et sauf en cas d'urgence, seule l'A.G. a le pouvoir de prendre des décisions.

salutations

Par **HJP31**, le **19/06/2024** à **17:28**

Merci, effectivement, en reprenant les PV d'assemblée générale sur 3 ans je n'ai pas vu de résolution au sujet d'une délégation au CS.

Je constate que le passage au sel de la piscine (4080€ HT) et l'achat du robot (sans devis et à 1900€ht) sont inscrits sur un mail envoyé après la convocation et avant l'AG où il est noté "imputations 2024 en cours : passage filtration sel = fait, robot = fait et d'autres travaux à voter". Un mail qui semble avoir été établi à la va vite suite à un débordement budgétaire qui donne des informations sur ces augmentations de charges.

C'est ma 1ère AG pour cette résidence et j'ai d'autres biens et j'avoue que ce constat est une première.

Je me demande si je ne vais pas demander le remboursement des sommes engagées au Syndic. ai je le droit en séance, de demander au syndic le remboursement, si il est avéré que les travaux ont été décidés sans accord de l'AG et sans délégation au CS.

Merci à vous

Par **coproleclos**, le **19/06/2024** à **17:40**

Bonjour,

Tout ce qui concerne l'AG convoquée doit l'être sous la forme d'une notification, c-à-dire par LRE (lettre recommandée électronique) comme le précise l'article 42-1 de la loi de 1965.

Si c'est par simple courriel, ça n'a aucune valeur et l'AG ne peut pas décider sur ce point ; elle peut en discuter mais sans voter.

Si vous voulez contester il faudra attendre la notification du PV de l'AG qui doit être faite dans le mois suivant l'AG. Après réception de ce PV vous avez deux mois pour contester en justice selon les dispositions de l'article 42 de la loi de 1965, obligatoirement avec le concours d'un avocat. Deux mois c'est deux mois, pas un jour de plus (merci Mr de La Palisse). Compter

entre 3 et 5 mille euros selon la complexité du dossier.

Vous pouvez demander au syndic un remboursement des sommes "indument" versées, mais il n'est pas dans l'obligation de vous répondre.

Bien à vous.

Par **beatles**, le **19/06/2024** à **17:59**

Bonsoir,

Le passage au sel du traitement des eaux de la piscine et un robot à 2000€ ne rentre pas dans le cadre de l'article 24 mais dans celui de l'article 25(n) :

[quote]

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

[/quote]

Le conseil syndical ne peut donc pas obtenir une délégation de pouvoir... pas plus le syndic qui aurait tendance à inverser les rôles vu que c'est lui qui est sous le contrôle du conseil syndical.

Article 21 (al. 1) de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

[/quote]

Cdt.

Par **HJP31**, le **19/06/2024** à **18:10**

Merci pour toutes vos réponses qui apportent des réponses à mes interrogations.
Je reviendrai vers vous pour vous faire un retour d'information suite à l'AG.

Par **Lingénu**, le **19/06/2024** à **20:45**

[quote]

Je constate que le passage au sel de la piscine (4080€ HT) et l'achat du robot (sans devis et à 1900€ht) son inscrits sur un mail envoyé après la convocation et avant l'AG où il est noté "imputations 2024 en cours : passage filtration sel = fait, robot = fait et d'autres travaux à voter

[/quote]

Il est difficile d'affirmer qu'il s'agisse de gros travaux ou dépenses hors de la gestion courante. Dans une grosse copropriété avec un gros budget, ces 6 000 € sont peut-être compatibles avec le budget de gestion courante.

Dans l'hypothèse où il ne s'agit pas de dépenses courantes de maintenance ces 6 000 € doivent avoir fait l'objet :

- soit d'une décision de l'assemblée générale,
- soit d'une décision entrant dans une éventuelle délégation de pouvoir donnée au conseil syndical comme prévu aux articles 21-1 à 21-3 de la loi du 10 juillet 1965.

Si ce ne sont pas des dépenses courantes de maintenance et qu'elles ne correspondent ni à une décision spécifique de l'assemblée générale ni à une délégation de pouvoirs donnée par l'assemblée au CS, le syndic a commis un abus.

L'assemblée générale peut toutefois entériner la dépense si elle approuve les comptes sans restriction.

En assemblée vous pourrez contester le bien-fondé de la dépense et refuser d'approuver les comptes.

Si l'assemblée approuve les comptes, vous pouvez les contester en justice mais cela se fait par l'intermédiaire d'un avocat et le résultat n'est pas garanti.

Le passage au sel de la piscine, si elle n'est pas une opération de gestion courante, est toutefois une opération de maintenance qui se vote à la majorité de l'article 24. L'achat du robot de 1 000 € n'est pas d'une importance telle qu'il faille la considérer comme une amélioration mentionnée à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **HJP31**, le **19/06/2024** à **21:02**

Merci Pour votre retour éclairé.