



Modification parties communes sans autorisation

Par **borispider**, le **15/09/2017** à **17:33**

Bonjour,
Des membres de notre conseil syndical ont décidé de leur propre initiative et sans passer par un vote en AG, de transformer les embellissements (avec changement de couleur et d'effet) sur les murs intérieurs des halls d'entrée et tous rdc d'un bâtiment entier de notre résidence qui en comporte plusieurs.
Le résultat ne me convient pas et le cachet s'en trouve modifié. Les travaux ont, de plus, été réalisés par le gardien, qui n'est pas un professionnel du bâtiment, ceci pour rester sur la somme de 1000 euros pour laquelle le syndic n'a pas à justifier quoi que ce soit (voté en AG).
Mon courrier recommandé au syndic qui n'a pas rempli son rôle en matière de conseil envers le conseil syndical et a validé cette curieuse façon de faire, reste sans réponse.
Comment puis-je faire respecter mon droit de copropriétaire?

Par **amajuris**, le **15/09/2017** à **17:49**

Bonjour,
C'est comme son nom l'indique, le conseil syndical qui assiste et contrôle la gestion du syndic et non l'inverse.
Même si le coût des travaux était inférieur au montant accordé au conseil syndical par votre A.G., le principe de réfection de ces parties communes devaient faire l'objet d'un vote de votre A.G.
Qu'en pensent les autres copropriétaires ?
Je pense que le responsable de cette situation, c'est le conseil syndical et non votre syndic qui n'a pas eu son mot à dire.
Par contre le syndic devrait refuser de payer les travaux non votés par l'A.G..
Salutations

Par **morobar**, le **15/09/2017** à **18:00**

Bonjour,
La controverse est de la compétence du TGI.
Mais attention à votre conviction sur la limite de 1000 euro.
Cette limite n'interdit pas au syndic d'engager des travaux d'un montant supérieur, mais l'oblige à consulter le conseil syndical, ce qui n'est pas pareil.
Par ailleurs le CS ne peut engager une dépense quelconque sans délégation précise et bornée de l'AG.
La fixation seule d'un montant ne suffit pas au CS pour contracter, d'autant qu'en absence de personnalité juridique, c'est un membre qui engage sa responsabilité et non le conseil syndical qui ne peut être responsable.

Par **borispider**, le **15/09/2017** à **21:12**

Bonjour,
Merci morobar et amatjuris pour vos réponses.
Comme je ne vois pas "attaquer" au TGI mon CS, je crois que je vais devoir accepter que l'on ai modifié la valeur de mon bien sans mon autorisation.
Je ne manquerai pas de faire la remarque à la prochaine AG et de rappeler ses obligations au CS car ses travaux ont été décidés sur sa simple décision.
Quant au syndic, je lui rappellerai aussi son devoir de conseil.
Mais, d'une façon plus générale, à part des associations de consommateur style ARC, existe-t-il un organisme centralisateur et qui serait capable de faire des rappels aux syndicats sur le bon exercice de leur profession.
Enfin, là je pense que je rêve un peu, non?
Salutations

Par **morobar**, le **16/09/2017** à **08:38**

Bonjour,
[citation]Comme je ne vois pas "attaquer" au TGI mon CS[/citation]
Voir ou ne pas voir cela ne change rien, le CS ne dispose pas de la personnalité juridique comme j'ai eu l'occasion de vous le préciser.
Vous ne pouvez donc pas attirer le CS devant le TGI, mais seulement un de ses membres es personne.
C'est le syndicat de copropriété et son représentant mandaté, en l'occurrence le syndic qu'il faut viser.
Entretemps rien ne vous empêche de demander au syndic la remise en état des locaux.
[citation]Quant au syndic, je lui rappellerai aussi son devoir de conseil. [/citation]
Devoir inexistant, le conseil individuel ne fait pas partie des attributions du syndic.
Il existe des dizaines d'associations en mesure de vous conseiller, comme ADIL, mais aucune ne montera au créneau pour vous. C'est à vous d'assumer vos responsabilités et non aux associations.