

2018 Février

LE SYNDIC N'ENTREPREND PAS LES TRAVAUX QUI ONT ÉTÉ VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, QUE FAIRE ?

D'après la loi no 65-557 du 10 juillet 1965,

le syndic a pour rôle «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», (article 18).

Interrogez d'abord le conseil syndical pour savoir pourquoi les travaux n'ont pas été réalisés.

Pour des travaux non urgents, l'assemblée générale n'est pas obligée de fixer une date de réalisation. Quoi qu'il en soit, ils ne doivent pas être exécutés avant que soit purgé le délai de contestation de deux mois à compter de la notification du procès-verbal.

Les travaux peuvent aussi prendre du retard parce que le syndic manque de trésorerie, parce qu'il les a reportés à une période moins gênante pour les habitants ou que l'entreprise chargée du chantier est débordée... Mais s'il s'agit de travaux obligatoires, comme un ravalement, dont la date de réalisation est imposée par une autorité administrative, il est de la responsabilité du syndic de prévoir les étapes assez en amont pour respecter la date butoir. Enfin, en cas d'urgence, le syndic doit faire procéder à l'exécution des travaux nécessaires, éventuellement de sa propre initiative.

En cas de carence du syndic sans raison objective, rappelez-lui ses obligations par lettre recommandée avec accusé de réception. Les jurisprudences condamnent les syndicats dont les fautes ou les négligences ont entraîné un préjudice pour la copropriété ou pour un copropriétaire.

Le conseil syndical ne met pas assez la pression sur le syndic? Menacez le premier d'assigner la copropriété si vous subissez un préjudice en raison de la non-exécution des travaux. La copropriété pourra ensuite se retourner contre le syndic.

Vous pouvez aussi envisager de changer de syndic. Mais cela implique de convoquer une assemblée générale extraordinaire. Cela peut être coûteux et demande une parfaite anticipation du conseil syndical.

INFOS

La copropriété peut demander réparation des coûts entraînés par le retard : facture supérieure au devis initial, dégâts accrus par l'inaction, etc. Elle peut aussi demander au syndic de négocier des pénalités si le retard est le fait de l'entreprise chargée des travaux.