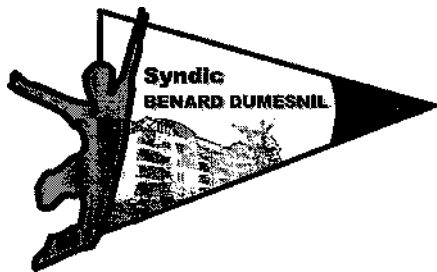


Retour sur les honoraires pour travaux (la suite)

A la suite de notre article (abus numéro 2306 <http://www.unarc.asso.fr/site/abus/0610/abus2306.htm>) nous avons reçu un courrier de Monsieur Dumesnil et de Monsieur Benard.

Dans ce courrier, ces messieurs tentent de faire croire que nous n'avons pas bien compris les propos, pourtant rapportés **mot à mot** et que nous les aurions sortis de leur contexte. Il n'en est évidemment rien. Voici :

I. La lettre reçue :



Monsieur Fernand CHAMPAVIER
Président - Directeur de la
Publication Association des
Responsables de Copropriété 29, rue
Joseph Python 75020 PARIS

Paris, le

14 juin 2010 Mr Sébastien BENARD 7 Villa Gagliardini 75020

PARIS

Tel/Fax:

Email:

OBJET:

Objet : Droit de réponse Abus n° 2306 du 2 juin 2010 "*Retour sur les honoraires pour travaux*"

Monsieur le Directeur de la Publication,

(...)

" Dans son "*Abus n° 2306*" daté du 2 juin 2010 et intitulé "*Retour sur les honoraires pour travaux*", l'ARC a indiqué que le "*Syndic Dumesnil*" et "*Monsieur Dumesnil*" n'ont pas appliqué la loi Boutin du 25 mars 2009, lors d'une "*récente assemblée générale où les copropriétaires refusaient les tarifs imposés*".

Le Syndic Benard Dumesnil (Cabinet ABD Gestion) et Monsieur Denis Dumesnil contestent cette analyse, compte tenu des précisions suivantes :

L'article 18-1 A de la loi "Boutin" du 25 mars 2009 indique que les honoraires du syndic pour travaux "*sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité*";

- les travaux de la copropriété concernée par l'article de l'ARC ont été votés avant l'entrée en vigueur de la loi du 25 mars 2009 et avant la tenue de l'assemblée générale décrite par l'ARC, en date du 20 mai 2010 ; ces travaux ont en effet été votés le 1^{er} décembre 2008 et les honoraires du syndic correspondants ont également été acceptés le 1^{er} décembre 2008 ;
- les travaux concernés ont été terminés le 7 octobre 2009, à savoir avant la tenue de l'assemblée générale décrite par l'ARC."

(...)

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de notre considération distinguée.

Monsieur Denis DUMESNIL

Monsieur Sébastien BENARD
Gérant.

- **notre réponse.**

Cabinet BENARD-DUMESNIL
Monsieur Sébastien BENARD
Monsieur Denis DUMESNIL
7, Villa Gagliardini
75020 PARIS

Paris, le 21 Juin 2010

Lettre recommandée avec accusé de réception + courriel.

Messieurs,

Vous réagissez à notre article du 2 juin 2010 concernant les propos de Monsieur Dumesnil concernant l'application de l'article 18-1-A.

Vous nous dites que nous avons sorti du contexte la remarque citée et que les travaux concernés avaient été votés le 1^{er} décembre 2008 et terminés le 7 octobre 2009.

A l'évidence cela n'est pas le cas. En effet au cours de l'assemblée générale ne pouvaient **PAS** être visés des travaux votés et achevés puisque vous dites que si les copropriétaires refusent les honoraires proposés, il n'y aura pas de travaux.

Votre remarque était donc bien une remarque d'ordre général et c'est pourquoi nous y avons répondu à juste titre de façon « générale ».

La question est la suivante :

1. Avez-vous ou non exprimé la phrase citée et qui a été entendue par les copropriétaires présents et enregistrée (à l'évidence oui puisque vous ne niez pas les propos) ?
2. Etes-vous d'accord ou non avec l'analyse de vos erreurs que nous faisons ou maintenez-vous vos propos ?

En effet, vos propos généraux visaient le fait que vous estimiez - après le vote de la loi Mole - que la question en assemblée générale ne visait **QU'UNE** information des dispositions contractuelles et qu'en tout état de cause et de façon générale :

- le vote de l'assemblée générale concerne uniquement le fait qu'elle reconnait être informée du tarif inclus dans le contrat (donc au moment où elle vote les honoraires, ceci en même temps que les travaux) ;
- si l'assemblée générale ne veut pas de la proposition tarifaire du syndic, il n'y aura pas de travaux.

Nous n'avons donc pas sorti votre propos de son contexte mais avons répondu à un double affirmation juridique de fond que vous avez exprimée en assemblée générale et qui a fait l'objet d'un enregistrement.

Nous serons donc prêt à retirer notre article et à compléter notre information concernant votre cabinet si :

- a) d'une part vous nous faites savoir que vous vous êtes mal exprimé ;
- b) d'autre part vous confirmez que nous avons raison, à savoir :
 - que malgré le contrat en cours, les honoraires pour travaux doivent être votés par l'assemblée générale ;
 - que ces honoraires peuvent être différents de ce qui était prévu dans le contrat d'origine ;
 - que - en cas de refus par l'assemblée générale des honoraires proposés - le syndic n'a le choix qu'entre :
 - accepter ;
 - ou démissionner.

Autre problèmes.

Depuis la publication de notre article, nous avons relevé d'autres problèmes vous concernant et relatifs aux « **honoraires sur travaux** » qui prouvent que vous connaissez décidément bien mal l'article 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965.

- a) Vous soumettez aux assemblées générales des projets de résolutions d'honoraires **SANS** aucune précision ni proposition, **ce qui est illégal** (nous avons plusieurs cas en notre possession), le projet de résolution devant proposer des honoraires précis.
- b) Vous faites voter des honoraires pour des travaux relevant de l'article 45 du décret du 17 mars 1967, ce qui - là encore - est illégal, les travaux concernés étant seulement les travaux de l'article 44.
Nous avons même noté une résolution où vous demandiez des honoraires sur la pose de matériel de sécurité (première illégalité) et alors même qu'aucune mise en concurrence n'avait été faite (deuxième illégalité).

En attendant et pour une parfaite information des copropriétaires :

- nous allons publier votre réponse (qui ne répond d'ailleurs pas à notre mise en cause) ;
- nous allons publier aussi le présent courrier.

Recevez, Messieurs, l'assurance de nos salutations distinguées.

*Fernand CHAMPAVIER
Le Président*

*Bruno DHONT
Le Directeur ».*

En attendant, si vous êtes gérés par ce cabinet de syndic vous savez ce qui vous reste à faire :

- négocier des honoraires raisonnables ;
- et s'il ne veut pas, le renvoyer à notre abus, et à la suite...

Nous reviendrons d'ailleurs sur le sujet et sur les résolutions proposées au vote des assemblées générales par ce cabinet très prochainement.