



Copropriété - mise en concurrence travaux

Par A1B2C3

Bonjour,

Un copropriétaire majoritaire ou un groupe de copropriétaires majoritaire peut-il refuser l'instauration d'un seuil de mise en concurrence pour les dépenses liées aux travaux ou autres de la copropriété?

Par AGeorges

Bonjour A1B2C3,

Ce type de dispositif me semble prévu par la loi (à voir), mais il est d'usage d'avoir une telle résolution en AG. En général, il y en a même plusieurs.
Celle de mise en concurrence est sous Article 25.

La réponse à votre question est donc OUI. En tenant compte du fait qu'il s'agit bien d'expression majoritaire LORS d'une AG, avec les règles de l'article 25.

En général, c'est plutôt le Syndic qui s'occupe d'avoir les devis. Le dispositif a donc pour objet d'éviter à tous les copropriétaires de dépenser trop d'argent pour des travaux donnés. Que certains s'y opposent peut donc paraître idiot. D'autant que, sauf par correspondance, le 'seuil' peut être débattu en AG et modifié si la proposition du Syndic ne convient pas.

Par AGeorges

(Suite)

"L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 impose à l'assemblée générale des copropriétaires d'arrêter, à la majorité absolue, un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire."

Donc, la loi ne fixe pas le montant mais dit qu'il faut en fixer un. Cela n'empêche pas la majorité de voter contre la résolution, auquel cas aucun seuil ne sera fixé. Bien sûr, le Syndic DOIT informer l'AG de l'obligation de retenir un montant.

C'est un des imbroglios classiques de la Copropriété. En plus, avec l'AG par correspondance, comment négocier un montant mis par le Syndic ?

Par contre, la mise en concurrence, selon la loi, consiste à devoir fournir PLUSIEURS devis. Et 'plusieurs' commence à 2, pas à 3. Donc 2 suffisent. Et encore. Par exemple, si vous avez un prestataire 'standard', il compte déjà pour 1. Il n'en reste donc plus qu'un autre à trouver.