



## Absence du nombre de devis

-----  
Par Isabeau75

Bonjour,

Pour la réalisation de travaux de maçonnerie importants d'un mur dans notre copropriété (10 000 Euros) 15 copropriétaires, il n'y a qu'un seul devis de présenté alors que le contrat du syndic précise que 2 devis minimum doivent être présentés.

Est-ce que cela pourrait être un motif d'annulation de l'AG ?

Merci et bonne journée

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Cela ne rendra pas nulle l'assemblée générale. Une annulation de la résolution pourrait être envisagée.

Si plusieurs devis ont été sollicités mais qu'un seul a été soumis au vote la cour de cassation a tranché en faveur de la nullité de la résolution :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045349763>]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045349763[/url]

Les autres résolutions votée lors de l'AG sont valides.

-----  
Par Isabeau75

Bonjour

Je vous remercie pour ces précisions et pour la jurisprudence.

La jurisprudence indique ceci : "Pour rejeter la demande d'annulation de la résolution n° 20, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que, quand bien même un seul devis a été soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, plusieurs devis ont été joints à la convocation et le maître d'oeuvre a procédé à leur audit en expliquant les raisons du choix de l'entreprise retenue, de sorte que les copropriétaires ont été en mesure de voter cette résolution en connaissance de cause."

Ce qui veut dire que quand bien même le contrat du syndic précise que 2 devis doivent être présentés, si un seul devis est présenté car il n'y a eu qu'un seul devis de réalisé, nous ne pourrions pas rejeter cette résolution ?

Ici dans l'ODJ et la convocation il n'y a qu'un seul devis présenté et par conséquent qu'un seul devis présenté pour le vote.

Il y a pour moi un non respect du contrat.  
Qu'en pensez-vous ?

Bon week-end  
Isa

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le manquement du syndic à ses obligations contractuelles n'est pas sanctionné automatiquement par l'annulation de la résolution. Elles peuvent donner simplement lieu à des dommages et intérêts dus par le syndic au syndicat et éventuellement à la révocation du syndic si la gravité des manquements le justifie.

Ce qui rend la résolution annulable est le manquement aux dispositions de l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

La jurisprudence qui a été citée précise ce qu'il faut entendre par mise en concurrence.

La question de l'annulation ne se pose que si la proposition de marché de travaux a été adoptée. Si les copropriétaires tiennent en majorité à ce que l'obligation de mise en concurrence soit respectée, la réaction logique est qu'ils rejettent la proposition unique pour la reporter à une future assemblée où seront examinées plusieurs propositions.

Une action en annulation est une action lancée par un ou plusieurs copropriétaires minoritaires contre ce qui a été décidé par les majoritaires. Ce n'est pas, tout au moins directement, une action contre le syndic.

-----  
Par Isabeau75

Bonjour

Merci à vous pour ces précisions.

Bon week-end

Isa