



Prescription GPA imminente / Carence du Syndic et non-conformité

Par Tchaoling

Bonjour à tous,

Je sollicite vos avis sur une situation critique de fin de Garantie de Parfait Achèvement (échéance le 24 avril 2026).

Les faits :

Lors de la construction, le promoteur a "omis" de réaliser un cheminement piétonnier en béton désactivé, pourtant explicitement prévu dans la Notice Descriptive notariée. À la place, il a posé un enrobé bitumeux classique.

Le promoteur ne conteste pas l'omission ni la faisabilité technique, mais propose aujourd'hui, dans le cadre de la GPA, de poser une résine colorée par-dessus l'enrobé actuel au lieu de décaisser pour réaliser le béton désactivé contractuel.

Le problème avec le Syndic :

Le Syndic (cabinet professionnel) refuse d'émettre une mise en demeure formelle pour exiger la conformité au contrat ou pour demander une extension de garantie signée (fin de la GPA le 24 Avril 2026).

Il soutient que les échanges de mails "amicales" en cours suffisent à protéger l'ASL contre la prescription du 24 avril.

Il fait pression sur le Conseil Syndical pour accepter la résine, arguant qu'une procédure judiciaire coûterait 10 000 ? et durerait des années.

Il prétend que si nous refusons cette solution "amicable" (la résine), nous portons la responsabilité d'un éventuel échec des négociations.

Mes questions de droit :

Des courriels de négociation amiable interrompent-ils la prescription de la GPA, ou l'absence d'assignation/accord de prorogation au 24 avril éteint-elle définitivement le recours ?

Le Syndic commet-il une faute de gestion (perte de chance) en refusant d'acter la mise en demeure malgré l'imminence de la date butoir ?

Le promoteur peut-il légalement s'acquitter de son obligation de parfait achèvement en proposant un matériau différent (résine) et moins durable que celui prévu au contrat (béton désactivé), sans l'accord unanime des copropriétaires ? (clairement nous sommes plutôt contre)

La menace de "responsabilité personnelle" brandie par le syndic contre les membres du CS qui exigent le respect du contrat a-t-elle un fondement juridique ?

Si nous partons en référé expertise à quels coûts devons nous nous attendre ?

Merci d'avance pour vos conseils, nous nous sentons pris en étau entre un promoteur qui minimise ses oublis et un syndic qui refuse de nous protéger.

Par isernon

bonjour,

vous pouvez demander la convocation d'une A.G. du syndicat des copropriétaires qui pourra contraindre le syndic à envoyé une mise en demeure au promoteur.

ne pas oublier que vous pouvez changer de syndic.

salutations