



## Travaux urgents copropriété

-----  
Par Patrick38

Bonjour

Nous devons effectuer des travaux urgents suite passage expert concernant une pierre susceptible de tomber sur le passage de notre petite copropriété.

Le syndic a réagi tardivement puisque nous lui avons signalé ce souci il y a un an.

Il a fait réaliser un devis auprès d'une entreprise et s'est engagé auprès d'elle et maintenant il convoque l'assemblée des copropriétaires pour valider.

Nous ne contestons pas le fait de réaliser les travaux mais le fait que le syndic n'ait fait faire qu'un seul devis et n'accepte pas un autre devis plus raisonnable effectué à la demande d'un des copropriétaires.

Que pouvons nous faire ?

Merci

-----  
Par isernon

bonjour,

si ce n'est pas trop tard, vous demandez au syndic d'inclure le devis présenté par un copropriétaire à l'ordre du jour de la prochaine A.G.

l'A.G. peut toujours refuser le devis présenté par le syndic.

les travaux urgents que peut décider le syndic consiste essentiellement la mise hors danger, la réparation définitive qui suit n'est plus des travaux urgents.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Suggestion.

Lors de l'assemblée élire un président qui préside vraiment et non simplement une potiche.

Voter le principe des travaux.

Refuser le montant du devis présenté par le syndic, en voter un autre plus bas.

Donner délégation au conseil syndical pour l'acceptation d'un devis.

La délégation n'étant pas à l'ordre un jour, elle sera contestable pendant deux mois. Mais personne ne contestera. Si jamais quelqu'un voulait contester, il sera toujours possible de convoquer une assemblée pour confirmer le choix du conseil syndical.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Patrick,

Pas d'accord. Le Syndic n'a absolument pas besoin d'une autorisation de l'AG pour faire effectuer des travaux de conservation urgents.

Ne pas les faire réaliser (au minimum, pour la sécurité) dans le délai le plus court possible est même une faute professionnelle, cette tâche étant décrite dans ses fonctions de base.

Bien sûr, les travaux minimums peuvent simplement consister à faire tomber ce qui est encore branlant et à protéger

par barrière la partie du sol où des chutes pourraient encore se produire. Ce n'est que pour la réparation "finale" de la dégradation que la mécanique incluant la décision de l'AG n'est obligatoire.

Et si les travaux d'urgence sont au-delà des réserves de trésorerie du Syndicat, le Syndic est autorisé à mettre en place un appel de fonds spécial (1/3 du devis je crois), à charge pour lui de négocier un paiement étalé avec l'entreprise. L'accord du CS pourrait être requis.

Je dis tout cela de mémoire, il pourrait y avoir quelques éléments imprécis.

-----  
Par Nihilscio

Le syndic est habilité à prendre les mesures d'urgence nécessaires comme dit à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

Il peut demander le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il prend cependant un risque.

Un devis beaucoup moins cher ayant été obtenu par un copropriétaire, le montant des dépenses jugées excessives par l'assemblée générale risque d'être rejeté lors de l'approbation des comptes.

De toute façon, l'assemblée générale ayant été convoquée, le syndic doit se soumettre aux décisions prises par celle-ci.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Le syndic a réagi tardivement puisque nous lui avons signalé ce souci il y a un an.

Et depuis UN AN des gens sont en danger ?

Comme l'a dit Morobar, il faut distinguer la mise hors danger des travaux complets de réfection.

Je ne vois pas de véritable raison qu'une mise hors de danger de base ait un prix très différent d'un devis à un autre.

Pour les travaux de réfection, il peut en aller autrement.

Qu'a fait le Conseil Syndical pendant UN AN ? Aucun copropriétaire n'a réagi pendant toute une année ?

Votre Syndic est du genre à avoir une ceinture, des bretelles et de la ficelle dans sa poche ?

Et si un gamin prend un bout de moellon sur la tête, toute le Syndicat va payer des dommages toute sa vie ?

-----  
Par Nihilscio

Je ne vois pas de véritable raison qu'une mise hors de danger de base ait un prix très différent d'un devis à un autre. Cela peut varier dans de grandes proportions et nous ne savons rien de l'ordre de grandeur des devis présentés. Un cordiste peut proposer la même chose pour trois fois moins cher qu'une entreprise employant des échafaudages.

De toute façon, ce n'est pas la question posée qui porte sur la mise à l'écart par le syndic d'un devis obtenu par un copropriétaire.

Tout ce qu'on sait est que les travaux n'ont pas été fait. Tant qu'à faire, autant adopter la solution économiquement la plus satisfaisante.

-----  
Par AGeorges

Re,

Le sujet, c'est :

Nous ne contestons pas le fait de réaliser les travaux mais le fait que le syndic n'ait fait faire qu'un seul devis et n'accepte pas un autre devis plus raisonnable effectué à la demande d'un des copropriétaires.

Que pouvons nous faire ?

Eh bien, le propriétaire en question n'avait qu'à demander qu'une résolution avec son devis soit mise à l'AG.

Voire même, au moment des débats sur cette résolution, le montant voté par l'AG est diminué à celui du devis le moins cher. Après, ce sera au Syndic de se débrouiller. Soit il fait baisser son entreprise, soit il en change et prend l'autre.

A ce que je sache, un engagement budgétaire n'a jamais obligé à travailler avec une entreprise spécifique.

Par ailleurs, et c'est une question pour Patrick, il est d'usage de voter en AG le plafond d'engagement de dépenses au-delà duquel la mise en concurrence est obligatoire.

[ce qui ne s'applique pas aux travaux urgents]

Qu'en est-il chez vous et comment se positionne le devis du Syndic ? S'il est dans les clous, rien ne l'oblige à accepter un autre devis avec une entreprise qu'il ne connaît pas et dont il devrait être responsable.

-----  
Par Nihilscio

Eh bien, le propriétaire en question n'avait qu'à demander qu'une résolution avec son devis soit mise à l'AG. Nous ne connaissons pas les détails. Nous ne savons pas si ce copropriétaire a eu le temps de demander son devis avant la convocation. Il semblerait toutefois que le syndic ait eu connaissance de ce devis et qu'il ait refusé d'en faire état dans la convocation : ? n'accepte pas un autre devis plus raisonnable effectué à la demande d'un des copropriétaires.

Quoiqu'il en soit il n'y a qu'un devis dans la convocation et le syndic souhaite que l'assemblée entérine sa proposition. Or l'assemblée n'est pas obligée d'entériner le choix du syndic. Comme il y a une autre solution, l'assemblée peut décider d'adopter cette autre solution, quitte à commettre une petite entorse aux règles légales..

Voire même, au moment des débats sur cette résolution, le montant voté par l'AG est diminué à celui du devis le moins cher. Après, ce sera au Syndic de se débrouiller. Soit il fait baisser son entreprise, soit il en change et prend l'autre. Cela ne change quasiment rien à la solution que j'ai proposée. En toute rigueur, l'assemblée est enfermée dans l'alternative d'accepter ou de refuser. Adopter un autre devis non mentionné dans la convocation serait une infraction à l'article 11 du décret. Mais il ne serait pas sérieux de refuser le principe des travaux. Or ne voter que le principe des travaux et un budget oblige à donner une délégation soit au syndic soit au conseil syndical et cette délégation n'est pas à l'ordre du jour. Soit l'assemblée accepte d'être mise devant le fait accompli, soit elle commet une entorse. En un tel cas, on peut se permettre une entorse : elle sera régularisée au cours de la prochaine assemblée.

-----  
Par isernon

des travaux qui peuvent attendre pendant 1 an ne peuvent être considérés comme urgents.

Ce lien de l'ADIL

[url=https://www.adil82.org/articles/travaux-urgents-en-copropriete-les-obligations-du-syndic/]https://www.adil82.org/articles/travaux-urgents-en-copropriete-les-obligations-du-syndic/[/url]

précise ce qu'on entend par travaux urgents (préservations des biens et des personnes) qui peuvent être engagés par le syndic.