



Copropriété, syndic et validation d'un devis

Par jeандаux

Bonjour à tous,

Une copropriété mandate un professionnel pour effectuer une prestation dans la copropriété. Le devis du professionnel est validé en assemblée générale. Cependant, c'est un devis identique mais prévoyant des conditions de règlement différentes qui est signé par le syndic. Quel est le devis qui fait loi entre la copropriété et le professionnel?

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est le contrat signé par le syndic qui fait foi auprès de l'entreprise.

S'il a outrepassé ses droits et n'a pas ou mal appliqué la décision de l'AG, ce sera à traiter entre les copropriétaires et le syndic.

Mais quelles sont ces différences ?

Sont elles suffisantes pour envisager un recours en justice contre le syndic ?

Quel est votre préjudice ?

Et que fait le conseil syndical (qui doit contrôler la gestion du syndic) ?

Par jeандаux

Je vous remercie pour votre message.

Le syndic était à l'époque bénévole. Aujourd'hui, c'est un syndic professionnel qui a pris le relève et qui oppose au professionnel le devis validé par l'AG. Les deux devis sont identiques, à l'exception des conditions de règlement, plus favorables au professionnel dans la version signée par le syndic de l'époque.

Par yapasdequoi

Le syndic a été imprudent lors de la signature de n'avoir pas vérifié qu'il signait le document tel qu'approuvé par l'AG. N'empêche que c'est le devis signé qui fait foi légalement.

Répondez aux questions si vous voulez avancer.

Par jeандаux

Merci pour votre réponse.

En revanche, qu'entendez-vous par "Répondez aux questions si vous voulez avancer."?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic représente la copropriété à l'égard des tiers. En signant le devis le syndic a engagé la responsabilité du syndicat envers le professionnel et celui-ci est devenu le titulaire du marché.

Mais le syndic s'est mis en tort envers les copropriétaires. Ceux-ci peuvent avoir eu d'excellentes raisons de se prononcer pour la proposition qu'ils ont acceptée même si les conditions financières sont moins intéressantes que d'autres.

Au sein du syndicat, l'instance décisionnaire est l'assemblée générale. Ce n'est pas le syndic. Le syndic doit exécuter les décisions de l'assemblée générale. Si le syndic outrepassé les décisions de l'AG, les copropriétaires ont une action récursoire contre lui.

Si j'ai bien compris, le nouveau syndic voudrait faire exécuter les travaux par l'entreprise choisie par l'assemblée générale. En cela il a raison. Mais le professionnel avec qui l'ancien syndic a passé contrat a droit à ce que ce contrat soit exécuté. Si le nouveau syndic refuse d'exécuter ce contrat, le cocontractant aura droit à une indemnité et c'est le syndicat des copropriétaires qui paiera l'indemnité. Le syndicat aura une action récursoire contre l'ancien syndic pour avoir enfreint la volonté de l'assemblée générale et contre le nouveau pour avoir amené le syndicat à devoir verser une indemnité au titulaire du contrat qu'il a évincé. C'est un peu compliqué.

Par yapasdequoi

Mes questions (bis):

Mais quelles sont ces différences ?

Sont elles suffisantes pour envisager un recours en justice contre le syndic (celui qui a signé le mauvais devis)?

Quel est votre préjudice ?

Et que fait le conseil syndical (qui doit contrôler la gestion du syndic) ?

Par jeандаux

Merci à Nihilscio pour sa réponse complète.

Pour yapasdequoi:

Mais quelles sont ces différences ?

=> Les conditions de règlement, je vous l'ai dit. Lisez les réponses si vous voulez avancer.

Sont elles suffisantes pour envisager un recours en justice contre le syndic (celui qui a signé le mauvais devis)?

=> Comment le saurais-je?

Quel est votre préjudice ?

=> Je ne suis pas concerné.

Et que fait le conseil syndical (qui doit contrôler la gestion du syndic) ?

=> Je l'ignore.

Par yapasdequoi

Si vous ne savez pas quel est l'impact de ces nouvelles conditions, ce sera compliqué de déterminer s'il est utile de lancer une procédure envers l'ancien syndic négligent.

Si vous n'êtes pas concerné, vous n'avez pas intérêt à agir, une procédure lancée par vos soins n'a aucune chance d'aboutir.

Et si vous ne savez pas ce que fait le CS, demandez leur d'être plus attentifs ou encore présentez vous à la prochaine AG afin que ce CS soit plus efficace dans son contrôle du syndic.