



[Résolution en AG] Choix d'un architecte

Par forseti

Bonjour,
Une résolution "Mandat à donner au CS pour rechercher un architecte" a été portée à l'ordre du jour des précédents AG et votée à l'unanimité sans que celle-ci ait été suivie d'effet.

Questions :

1/ Cette résolution a-t-elle du sens au vu de l'article 19.2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 :

"La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises."

qui semble indiquer que plusieurs architectes doivent être consultés ?

2/ Quels sont, selon vous, les critères importants de la sélection préliminaire d'un cabinet d'architecte ?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le CS ayant été mandaté pour cette recherche, il n'est pas possible d'imposer plus de contraintes que la résolution en prévoit.

La mise en concurrence dépend du montant du contrat envisagé et du plafond voté en AG

" 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. (cf article 21)"

La question 2 n'est pas juridique.

Etes vous membre du CS ?

Avez-vous réfléchi à la possibilité d'adhérer à une association ? Qui vous aiderait à ces questions techniques...

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Une telle résolution n'a pas de sens. Elle est totalement inutile.

Par définition, le Conseil Syndical peut se saisir lui-même de tout sujet concernant la copropriété.

Il ne sert donc à rien de faire voter par l'AG une résolution qui permet au CS de faire ce que la loi l'autorise déjà.

Après, il y a évidemment un problème de compétence. Mais la loi autorise AUSSI le CS à se faire aider dans ses études.

Sinon, la démarche devra, sur la base du prix et des résolutions-plafonds associées, fournir un ou plusieurs candidats lors d'une AG ultérieure. La seule utilité d'une telle résolution serait de réveiller un CS qui dort depuis des années !

Pour votre seconde question, cela dépend bien sûr de la raison pour laquelle vous avez besoin d'un architecte. La base de réflexion est assez bateau : Consultez la publicité du cabinet, quelques-unes de leurs réalisations en fonction du domaine qui vous intéresse. Vous pouvez même essayer de contacter un de leurs clients.

Par exemple, s'ils se sont occupé d'une ITE d'une résidence voisine, vous pouvez contacter le Syndic ou le président du CS (via un courrier simple, le CS a en général une BAL dans la copropriété). Certains projets ont été définis et suivis sous internet, il y a donc une source d'information.

Souvent, votre Syndic a quelques architectes sous sa manche, c'est donc aussi une source d'information. Avec la prudence nécessaire. Et n'oubliez pas que le Maître d'ouvrage reste le Syndicat. Acquérir un maximum de compétences via une commission mixte CS-Copropriétaires-compétents sera fort utile.

Par Nihilscio

Bonjour,

La résolution adoptée a du sens mais elle n'entre pas dans le champ de l'article 19-2 du décret qui vient préciser le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi visant la mise en concurrence pour les marchés soumis au choix de l'assemblée générale.

Votre question manque de précision. Quelle délégation a précisément été donnée au conseil syndical ?

S'il s'agit seulement de « rechercher » un architecte, le conseil syndical a pour mission de sélectionner un architecte en vue de conclure avec cet architecte un contrat qui devra être soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Une telle résolution d'une part permet au conseil syndical de ne proposer à l'assemblée générale qu'un seul architecte sous réserve qu'il justifie en avoir consulté plusieurs préalablement, et d'autre part décharge le syndic de cette recherche.

S'il s'agit de donner mandat au conseil syndical pour conclure un contrat avec un architecte comme prévu au a) de l'article 25 ou à l'article 21-1 de la loi, la résolution ne peut avoir d'effet que si un montant maximal a été attribué au conseil syndical.

Par AGeorges

Forseti

Pouvez-vous, SVP, reproduire le texte de cette résolution. S'il ne dit rien de plus que ce que vous avez indiqué, le maintiens ma position. Cela n'a pas de sens.

Par ailleurs, l'article que vous citez définit ce qu'est la mise en concurrence. Ceci ne peut se traduire que par une décision de choix de l'AG et n'a donc pas de rapport avec la notion de "recherche" du CS.

De plus, cette notion de mise en concurrence peut aussi dépendre d'une autre résolution qui fixerait un plancher.

Selon la nature des travaux visés, une étude préalable n'est pas forcément au-dessus de ce plancher, et la mise en concurrence ne serait alors pas requise.

Et comme d'habitude, plus vous précisez, moins il y aura d'hypothèses et de contre hypothèses.

Par forseti

Merci

Pouvez-vous, SVP, reproduire le texte de cette résolution.

"MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR RECHERCHER UN ARCHITECTE.

L'assemblée, après en avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour rechercher et trouver un architecte de l'immeuble pour une durée de 15 mois à compter du (date)

Il est ici précisé que l'intervention de l'architecte se fera soit sur demande ponctuelle du Conseil Syndical, soit sur demande de l'assemblée générale lorsque celle-ci vote des travaux. "

Cette résolution m'a l'air bizarre puisqu'elle sous entend qu'il y aura un architecte "en titre" pendant 15 mois et que l'on ne pourra pas en consulter un autre...

Par ailleurs, il n'y a aucune résolution votée lors de l'AG d'approbation des comptes concernant un montant minimum pour lequel la mise en concurrence est obligatoire.

Questions :

1/Confirmez-vous que cette résolution est inutile ?

2/La seule utilité d'indiquer un montant minimum de travaux soumis à mise en concurrence est-elle d'obtenir plusieurs devis (et pas seulement une consultation qui n'a produit qu'1 seul devis comme l'indique la récente décision de la COur de Cassation ? Merci

Par AGeorges

Bonsoir Forseti,

Un mandat donné au CS doit être à la fois pour une durée limitée et pour un montant limité.

Le fait de dire 15 mois ici semble un peu farfelu, disons que ce serait pour un an avec un peu de marge. Mais l'absence de toute somme, ce qui implique aucun appel de fonds associé n'est pas conforme.

En fait, cela ressemble à une simple étude de profils d'avocats suite à laquelle le CS "choisirait" virtuellement le "candidat" qui leur semblerait le plus approprié, sans qu'il ne se passe rien d'autre, puisque dans tous les cas, la résolution ne permet rien.

La formulation est également curieuse puisque l'on ne choisit pas un architecte pour FAIRE des travaux, mais pour les préparer via une étude. La phase d'études étant bien distincte et initiale, se concluant pas une proposition qui doit être débattue, suivie de la constitution de documents destinés à des entreprises pour obtenir de devis , ... toutes action impliquant de nouvelles autorisations AG.

Sous cette formulation, je continue donc à dire qu'une résolution ne sert à rien dans le contexte, et elle est, de plus, incomplète. Le CS, sans résolution, est tout à fait autorisé à rechercher un architecte et à proposer un choix à l'AG via une résolution ultérieure, laquelle, bien sûr, inclura les notions de coût.

Par forseti

Merci @AGeorges

La résolution est particulièrement mal rédigée.

Les 15 mois ne correspondent pas à la durée de recherche d'un architecte mais à la durée du mandat de cet architecte une fois désigné (durée qui coïncide d'ailleurs avec la durée du mandat du Syndic...).

Comme si l'architecte était l'architecte "officiel" de l'immeuble par qui passerait tous les travaux.

Question #1 (*) : Peut-il y avoir, à l'instar du Syndic ou du médecin traitant, un architecte "attaché à l'immeuble" ?

Question #2 : recommandez-vous d'inscrire à l'OdJ la résolution fixant montant minimum des travaux faisant l'objet d'une mise en concurrence ?

(*) update
: [url=https://www.bfmtv.com/immobilier/une-copropriete-n-est-pas-obligee-de-mettre-son-architecte-habituel-en-concurrence_AN-202102140318.html]https://www.bfmtv.com/immobilier/une-copropriete-n-est-pas-obligee-de-mettre-son-architecte-habituel-en-concurrence_AN-202102140318.html[/url]
Merci

Par AGeorges

Forseti,

Q1 - Si vous êtes en période de grand travaux, oui c'est utile. Vous aurez besoin d'un référent architecte pour pas mal de sujets. Pour prendre un exemple exagéré, si vous isolez par l'extérieur et que le poids de l'isolation fait s'écrouler l'immeuble, vous serez bien avancé.

Sur tout grand projet, je vois trois phases initiales.

1. L'architecte rédige une proposition globale avec les éléments techniques principaux et financiers. Cela se négocie avec la commission dont j'ai parlé.
2. L'architecte rédige le CCTP ou équivalent, pour faire son appel d'offres à des entreprises. A vérifier par rapport au point 1.
3. Le Syndic, la commission et l'architecte dépouillent les réponses. Ce qui permet de demander l'accord de l'AG sur des éléments précis.

Je ne parle pas de la suite, c'est prématuré.

Et dans ce cadre, la désignation de l'architecte ou son "activation" est liée à un besoin précis. Le CS, qui a tout juste le droit de remplacer une ampoule n'a pas besoin de consulter l'architecte pour ça (j'exagère juste un peu). Sinon, c'est la porte ouverte aux honoraires pas approuvés.

Q2. OUI

Trois résolutions sont utiles :

- a) Un seuil bas pour approbation du CS (AVIS archivé)
- b) Un seuil moyen pour la mise en concurrence
- c) Un seuil raisonnable pour les travaux d'urgence autorisés SANS requérir une AG préalable.

Les sommes dépendent du nombre de lots et de la sensibilité aux charges de chaque copropriétaire. Pour prendre encore un exemple exagéré, si le Syndic peut décider seul de travaux d'urgence de 100.000? et que vous êtes 10 lots, qui va pouvoir payer 10.000? facilement ? (il y a tout de même des contraintes légales, mais on verra si utile).

Par forseti

Merci,
Est-il nécessaire de prévoir une résolution votant la nomination de cet architecte "réfèrent" pour une durée déterminée, sachant qu'il serait considéré comme exclusif pendant cette durée ?
Un des copropriétaire a dû transmettre une résolution en ce sens au syndic. Peut-on l'adapter afin de ne pas se retrouver "coincé" par ce syndic ?

Par AGeorges

De rien !

Vous ne votez pas "un architecte" pour une durée, vous votez un architecte pour gérer un projet. Le projet peut se décomposer en plusieurs phases, et il est préférable de ne pas tout "commander" en une seule fois, dès fois que l'architecte se révèle mauvais, disparaisse ou autre avatar.

Un bon architecte vous fera une proposition incluant le tout, l'analyse préalable, l'obtention des devis et leur choix et la gestion des travaux. A B C (par exemple).
Il vous fournira le prix de A et de B et sa commission sur C (courant : 6 à 8% du montant HT des travaux).

Vous lui commandez A, avec décision AG, et si tout se passe bien, vous passez à B, avec décision à l'AG suivante ou un mandat au CS ou une AG spéciale. Du fait de l'article 42, vous avez 2 à 3 mois morts après l'AG, et le reste passe vite, surtout si l'agenda de l'architecte est déjà chargé.
Dans un cas que je connais, l'architecte a promis le CCTP dans 6 semaines et ne l'avait pas finalisé 6 mois après.

Et si vous avez été content de l'architecte retenu, rien ne vous empêchera de le solliciter à nouveau plus tard. Il arrive aussi que le Syndic dispose d'un architecte, mais attention aux priorités et aux petits arrangements !

Par forseti

Merci.
Dans son arrêt du 28 janvier 2021, la Cour de Cassation a reconnu la notion d'"architecte habituel".

À ma question Q1 : "Peut-il y avoir, à l'instar du Syndic ou du médecin traitant, un architecte "attaché à l'immeuble" ? ", vous avez répondu :
"Si vous êtes en période de grand travaux, oui c'est utile."

Une résolution en AG du type :
" L'assemblée nomme l'architecte XXX comme architecte réfèrent de l'immeuble" est-elle légale/pertinente/inutile ?

Si oui :
1/ quelles sont les implications ? ie : l'architecte est-il le seul à pouvoir répondre ou simplement systématiquement consulté ?
2/ Y a t il une durée associée ?
(À cette question vous avez répondu que l'on ne votait que pour des travaux, ce qui, plus j'y réfléchis, rend caduque une telle résolution).

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

A ma connaissance, aucune loi n'attache un architecte donné à un immeuble donné !

Que la Cour de Cassation ait reconnu un statut "de référent" dans une situation donnée (merci de préciser votre référence de Cassation, je n'ai pas trouvé la bonne (*)) est plutôt intelligent, car quand un architecte est déjà intervenu sur un immeuble, il est censé bien le connaître et cela est fort utile pour tout besoin ultérieur.

Mais si aucun contrat n'attache ledit architecte audit immeuble, aucun des deux n'est engagé. Le premier n'a pas d'obligation d'accepter une demande de prestation et le second peut demander à un autre architecte d'intervenir.

A ce niveau, un architecte ou un coiffeur, ce n'est pas différent.

C'est un AVIS.

(*) J'imagine une situation où une décision de choix d'architecte aurait été faite hors mise en concurrence et contestée. En cassant le jugement antérieur, la CdC aurait précisé que puisque l'immeuble possédait un architecte référent, il n'était pas obligatoire d'aller en chercher un autre. Ce qui est pour moi une autre utilisation du terme. Technologiquement, un architecte-référent est dépositaire d'un savoir particulier.

Les termes de l'arrêt sont donc importants, et il y a eu de nombreux arrêts à la même date !

Par forseti

@AGeorges, merci pour cet avis.

Voici le lien vers l'arrêt de la CC du 28 janvier 2023 (Pourvoi n° 19-22.681)

[url=<https://www.courdecassation.fr/decision/60142782cbd5d35f81e17441>]https://www.courdecassation.fr/decision/60142782cbd5d35f81e17441[/url]

Par AGeorges

Forseti,

Merci pour le lien.

La Cour de Cassation utilise le terme "habituel" et s'appuie sur DEUX confirmations de l'AG pour faire appel aux services de M. U., architecte. Ce me semble un peu léger comme habitude !

Pour ne pas palabrer pendant des heures :

- Cette jurisprudence est antérieure à ALUR et donc à tout ce qui a suivi, c'est-à-dire beaucoup de textes modifiés et précisés. Sa validité aujourd'hui est donc sujet à caution, d'autant que pour moi, décider d'autant de choses dans une même résolution (cf les détails de l'arrêt) semble contredire mes "souvenirs de lecture" (ne serait que l'aspect de la commission du Syndic et celui de la souscription d'une DO).

La position de la Cour de Cassation est cependant logique pour l'époque : Traiter 'n' sujets en un seul vote.

Aujourd'hui, par exemple, si des travaux se votent article 25 et que la DO se vote article 24, cela ne serait pas possible. Si une simple étude, peu onéreuse se vote article 24, si certains travaux, imposés par la loi, se votent article 24 et d'autres article 25, il est IMPOSSIBLE d'inclure tout cela dans UNE seule résolution avec UN seul vote. D'ailleurs la loi parle parfois de résolution à soumettre lors de la même AG, et sous le même article, ce qui exclut tout regroupement.

Sauf erreur de ma part, c'est aussi l'avis de l'ARC. Ne pas tout mélanger pour pouvoir négocier chaque point indépendamment. Par exemple accord pour les travaux mais désaccord sur les 6% (exemple) de commission du SYNDIC, que l'AG veut pouvoir négocier sans modifier la partie travaux de l'ensemble (modifier une résolution a des conséquences sur les votes par correspondance).

En fait, je suis un peu gêné. Remplacer une obligation de mise en concurrence sur seuil, laquelle est écrite dans la loi, par une dispense née d'une habitude qui ne l'est pas (écrite dans la loi) me parait de la haute fantaisie, qualificatif qui ne peut convenir à une Cour de Cassation, d'où ma gêne.

Face à un dilemme de cet ordre, la solution est simple. L'AG fait confiance à un architecte ? Vous le mettez tout de même en concurrence et l'AG le choisira. Ceci coupe les pattes à tout contestataire potentiel et à des procédures qui pourraient durer des années et sont tout à fait à l'opposé des intérêts du Syndicat.

Par Nihilscio

L'assemblée, après en avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour rechercher et trouver un architecte de

l'immeuble pour une durée de 15 mois à compter du (date)

Il est ici précisé que l'intervention de l'architecte se fera soit sur demande ponctuelle du Conseil Syndical, soit sur demande de l'assemblée générale lorsque celle-ci vote des travaux. "

Cette résolution, si elle adoptée, ne sera pas sans portée, quoique celle-ci soit limitée.

Elle institue le principe selon lequel, si un architecte doit être consulté au cours des quinze prochains mois, ce sera celui choisi par le conseil syndical.

Pourquoi quinze mois ? C'est curieux. L'explication sera à demander en assemblée.

Cet architecte pourra être consulté sur demande ponctuelle du conseil syndical. Une telle demande s'inscrit dans les prérogatives du conseil syndical précisées à l'article 27 du décret : Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Cela implique que la trésorerie de la copropriété permette de payer les consultations. A cet effet, une ligne budgétaire devrait le prévoir.

Si l'assemblée générale décide de gros travaux, elle aura choisi par avance l'architecte à consulter. Elle pourra bien sûr désigner tout architecte de son choix mais, à défaut, ce sera celui qu'aura choisi le conseil syndical.

Par ailleurs, il n'y a aucune résolution votée lors de l'AG d'approbation des comptes concernant un montant minimum pour lequel la mise en concurrence est obligatoire.

L'approbation des comptes est une chose, le seuil prévu à l'article 21 de la loi en est une autre. Si l'assemblée générale n'a pas fixé de seuil, il n'y a aucune obligation de mise en concurrence.

Une mise en concurrence se traduit par une demande d'au moins deux devis de deux prestataires différents.

Il existe deux obligations distinctes de mise en concurrence :

- celle qui contraint le syndic lorsqu'il commande une prestation de gestion courante qui ne nécessite pas une résolution de l'assemblée générale,
- celle qui impose que, lorsqu'un projet de gros travaux ou autre dépense exceptionnelle est soumis à l'assemblée générale, un choix soit offert aux copropriétaires.

La recherche d'un architecte prévue par le projet de résolution n'entre pas, dans l'immédiat tout au moins, dans le cadre de l'obligation de concurrence puisqu'il ne s'agit pas immédiatement d'engager une dépense.

La question de la mise en concurrence pourra toutefois se poser si le prix d'une consultation devait excéder le seuil fixé par l'assemblée générale, ce qu'elle n'a pas encore fait. S'il est question de confier une maîtrise d'oeuvre à l'architecte, il faudra que l'assemblée générale en décide explicitement. Le projet de résolution ne portant que sur une consultation, non sur un contrat de maîtrise d'oeuvre. Un tel contrat devra faire l'objet d'une résolution spécifique.

Peut-il y avoir, à l'instar du Syndic ou du médecin traitant, un architecte "attaché à l'immeuble" ?

C'est courant. Beaucoup de règlements de copropriété mentionnent un « architecte de l'immeuble » devant être consulté en certains cas, notamment avant d'autoriser un copropriétaire à exécuter des travaux affectant des parties communes.

recommandez-vous d'inscrire à l'OdJ la résolution fixant montant minimum des travaux faisant l'objet d'une mise en concurrence ?

On ne peut que recommander ce que le législateur recommande (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Arrêt du 28 janvier 2021, n° 19-22.681

Les faits jugés datent de 2013, postérieurs à la SRU du 13 décembre 2000 qui a introduit l'obligation de mise en concurrence. Cette jurisprudence reste d'actualité.

Selon les circonstances, on peut parfois s'autoriser une certaine souplesse comme il est dit dans l'arrêt du 28 janvier 2021. C'est apprécié cas par cas par le juge du fond. Le juge du fond ayant estimé qu'il n'y avait pas lieu de mettre l'architecte habituel de l'immeuble en concurrence et que cette absence de mise en concurrence ne justifiait pas l'annulation de la décision de travaux, la cour de cassation n'a pas relevé d'erreur de droit. Cet arrêt n'est qu'un arrêt d'espèce qui ne doit pas être considéré comme instituant une règle absolue.

Par forseti

Merci à tous les deux.

Notre Syndic n'ayant pas proposé d'architecte en AG depuis de nombreuses années, le CS s'est mis en rapport avec un architecte de la "Compagnie des Architectes de Copropriété"

Ce architecte s'est déplacé dans l'immeuble et a rencontré le CS. Il a fait un tour de l'immeuble et a recommandé de

réaliser un diagnostic de l'immeuble. Lors de la réunion, il a indiqué en réunion que, de façon générale, le syndic n'était pas compétent en matière technique.

Suite à cette réunion, il a transmis au CS une proposition de contrat associé à ce diagnostic, qui prévoit que le signataire est soit le SDC.

Questions :

- 1/ Le signataire du contrat est-il bien le Syndic, représentant légal du SDC ?
- 2/ Qui est l'interlocuteur privilégié de l'architecte pour l'exécution du contrat : le syndic ou le CS ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le syndic signe les contrats dans le cadre de son mandat de gestion et après un vote favorable de l'AG. C'est lui qui représente le SDC.

"le syndic est chargé, -d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;"

"Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion."

cf article 18 et 21 de la loi n° 65-557

Par Nihilscio

Il s'agit d'un contrat par lequel un architecte fournit une prestation au syndicat des copropriétaires. L'interlocuteur privilégié de l'architecte est le syndic.

Si la mission de l'architecte était d'assister le conseil syndical, ce serait différent. Le conseil syndical peut se faire assister par qui il veut.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Officiellement, et juridiquement, la réponse à vos deux questions est la même : Le Syndic.

Le Syndic gère la copropriété au respect des décisions de l'AG. "Il ne peut se faire substituer".
La seule exception serait un mandat limité confié uniquement au CS. En général, le Syndic ne rédige jamais des résolutions en ces termes. La formule est toujours d'une "délégation au Syndic ou au Conseil Syndical". Ce qui ne veut rien dire si les deux entités ne sont pas d'accord !

Sinon, l'architecte a raison. La plupart du temps, le Syndic n'a aucune compétence technique pour gérer un dossier. Mais ne peut-on pas en dire autant du Conseil Syndical ?

C'est donc compliqué, et c'est pourquoi je suggère en général la création d'une commission quadripartite avec :

- l'architecte
- le Syndic,
- un ou deux conseillers Syndicaux les plus "compétents",
- un ou deux copropriétaires qui connaissent le sujet.

Le Syndic peut être rémunéré sur une petite partie administrative et comptable, selon que des appels de fonds spécifique sont faits ou qu'il y a des études particulières de dossiers copropriétaires (pour un PTZ par exemple), mais le gros du boulot peut aussi être pris en charge par un Conseiller Syndical sachant compter et organisé !
De 0,5% à 2% max. Rien pour le suivi technique.

L'architecte est rémunéré à part.

Les deux précédents ayant une tendance naturelle à augmenter les travaux, ce qui va augmenter leur rémunération, il est important que le Syndicat dispose d'une compétence optimale sur les grands aspects du dossier. Et la bataille peut

être sévère et difficile. Les représentants du Syndicat doivent bien analyser le sujet avant toute décision, et ne pas se laisser impressionner par des arguments comme le principe de précaution, ou le "seul référent technique" voire le "c'est moi qui décide" du Syndic. Il ne faut pas pinailler sur un aspect technique mineur qui aura peu de conséquences sur le coût global, etc.

Et ce qui est encore plus important, c'est qu'il y ait UN SEUL son de cloche des représentants du Syndicat. Les désaccords doivent être réglés hors des réunions générales. Il s'agit, à mon avis, le plus souvent basés sur des compétences insuffisantes. Il faut donc travailler l'argumentation pour aboutir à une convergence. L'argument de dernier niveau est toujours "combien ça coûte" et donc "est-ce que l'AG va accepter cela".

Par forseti

Merci à tous les trois.

@AGeorges : la commission tripartite est une suggestion très intéressante que je vais approfondir.

Par ailleurs, la précision que vous apportez m'interpelle :

La plupart du temps, le syndic n'a aucune compétence technique pour gérer un dossier. Mais ne peut-on pas en dire autant du Conseil Syndical ?

Le troisième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 indique :

Le syndic est chargé[...]d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; .

Je relève deux difficultés :

1/ d'interprétation : l'administration de l'immeuble et sa conservation est-elle purement "administrative" ou comporte-t-elle la coordination des travaux dits "d'entretien" au-delà de l'envoi des Ordres de Services ? Autrement dit, le syndic doit-il a/ analyser les devis b/donner les instructions aux entreprises de façon précise c/suivre et coordonner les travaux d/les réceptionner, ou tout simplement en faire le minimum, en attendant généralement que le CS, présent dans l'immeuble se charge de l'ensemble de ces tâches ?

2/ de compétence : comment le syndic peut-il assurer l'ensemble des tâches associées aux travaux d'entretien qui rentrent dans son forfait s'il n'est pas compétent techniquement ? Est-il acceptable qu'il se montre passif et "délègue" le soin au CS (représentant du SdC- la Maîtrise d'Ouvrage - MOA) d'analyser les devis et de suivre les travaux alors qu'il est lui-même MOA Déléguée (MOAD) ?

Par yapasdequoi

Si les travaux demandent une compétence spécifique, le syndic demande à l'AG la désignation d'un maître d'oeuvre.

Le CS qui n'a pas de compétence technique peut se faire assister par l'expertise qu'il souhaite.

Le CS "assiste et contrôle le syndic" (article 21)