Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Mise en concurrence des contrats et seuil consultation CS

Par Urbicande75

Bonjour,

Petite question pratique.

Dans ma copro, on a un seuil de mise en concurrence à 3000? et un seuil de consultation CS à 5000?.

Cela me parait étrange car dans toutes les autres copro que j'ai vu, le seuil de consultation du CS est inférieur à celui de mise en concurrence.

J'ai vu que la CASS considérait que dans le cadre de l'obligation de mise en concurrence des contrats et marché, les devis obtenus devaient être soumis à l'AG ... du coup cela n'a aucun sens d'avoir un seuil de mise en concurrence inférieur au seuil du CS.

Qu'en pensez-vous ? qu'avez vous dans vos copro ?

Je demande ça aussi, car à la prochaine AG, on se retrouve avec une résolution contenant : "une mise en concurrence a été faite et l'entreprise choisie avec le CS" (sans délégation puisqu'il a fallu ratrapper la chose, le CS et le Syndic ont tenté de faire passer ces travaux en "budget général" alors que ça n'en sont pas.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les 2 montants sont indépendants.

L'obligation de "mise en concurrence" s'impose au syndic qui doit garder trace de sa démarche. Mais elle peut aboutir parfois à un seul devis à voter en AG (exemples : la mise en concurrence a produit 3 devis dont 2 totalement hors sujet; ou bien 1 seule entreprise a répondu; etc)

L'avis du CS est uniquement consultatif (hors délégation de l'article 21-1 et suivants). Le syndic n'est pas obligé de le suivre...

Et ceci concerne à la fois des travaux mais aussi des contrats d'entretien (exemples : entretien de l'ascenseur ou de la chaufferie). C'est le montant du contrat qui détermine la conduite à tenir.

Parfois certains travaux d'entretien obligatoires n'ont pas besoin de vote spécifique. Le fait de les mettre dans les dépenses courantes a un avantage certain : pas d'honoraires du syndic ! Mais il faut que le budget soit suffisant.

Par Urbicande75

Merci @Yapasdequoi

Le point c'est surtout la portée de l'obligation de mise en concurrence.

On est d'accord, la mise en concurrence oblige le syndic principalement à en demander plusieurs. Et je comprends de la jurisprudence qu'il doit alors tous les soumettre au vote (enlevons les devis hors sujet) et il semble qu'une "présélection" pour ne soumettre qu'un devis retenu (par l'architecte, par le CS, ...) ne soit pas autorisé (Cass 21-12.658 ; j'en avais trouvé une autre mais pas sous la main là).

Je me demande si cette conséquence d'obligation de soumettre au vote les devis reçus s'applique uniquement aux travaux qui relèvent d'un vote en AG ou pour tout (L'AG demande, l'AG contrôle). D'où ma question sur l'ordre des montants.

Je comprends que vous dites que pour le budget courant, il doit simplement en garder trace. Pour ce qui est hors budget courant (donc à voter en AG avant), il doit soumettre ce qu'il reçoit.

(En l'occurrence, il s'agit de la rénovation d'une loge qui ne me semble pas appartenir aux travaux de maintenance couvert par le budget courant même si il y a eu des dégâts des eaux, les travaux vont au-delà de la simple réparation. En juin, on découvre l'opération à travers le CR du CS, sans détail et sans un mot du syndic. J'ai demandé à ce que ça fasse l'objet d'une résolution de ratification, et là ils justifient par l'urgence (sans n'avoir respecté aucune des conditions de l'urgence) et avec cette mention "mise en concurrence faite et selection avec le CS et 1 seul devis

Je veux bien que le budget courant évite les honoraires, mais il y a des limites à y mettre plein de choses sans rien dire à l'AG et on ne découvrira ça qu'à l'AG suivantes des comptes

En plus, je ne vois pas trop l'intérêt d'obliger le syndic à faire plusieurs devis sans qu'il ait à consulter le CS entre 3000 et 5000 ... il se les garde donc sous le coude pour l'AG des comptes quoi)

Par yapasdequoi

Les dispositions légales sont assez imprécises et n'imposent pas "plusieurs devis à voter".
Le terme "mise en concurrence" est général et le résultat de la démarche comme déjà dit peut consister en un seul devis, sans forcément de manoeuvre dilatoire.

De toute façon la réfection régulière de la loge est obligatoire. C'est de l'entretien courant. Ensuite si dégât des eaux l'assurance prend en charge une partie des frais.
Sauf s'il est question de mettre des chandeliers en or ou une terrasse en marbre, il n'y a pas grand chose à critiquer, surtout si on ne fait pas partie du CS

Faites vous élire et anticipez ... "Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion" ceci inclut d'être pro-actif.

Par Urbicande75

Merci.

Les dispositions légales non, mais la jurisprudence si (quand le syndic en a reçu plusieurs bien sûr cf. ref citée - La phrase est "Plusieurs sociétés ont été consultées, la société X a été retenue en concertation avec le CS").

Pour l'obligation sur la loge, il s'agit si je ne m'abuse des peintures tous les 10 ans. Le (seul) devis fait justement état de pas mal d'ajouts d'où pour moi sa sortie de l'entretien courant. Et comme on nous en colle pour 15000 euros, je ne crois pas qu'ils aient sollicité l'assurance.

Merci pour les éléments. C'est juste que ça tient pas debout.

Initialement présenté dans le budget courant, la résolution de ratification évoque des travaux "urgents" (sans suivre les prescriptions associées et avec le temps de présenter à l'AG de juin) avec donc 1 seul devis (mais plusieurs demandés semble-t-il, le devis étant daté de décembre mais édité en mai, donc l'urgence hein) et des travaux qui vont au delà de l'entretien.

Par yapasdequoi

C'est litigieux en effet. Mais quelles sont les options a posteriori ?

A part refuser de voter l'approbation des comptes puis révoquer le syndic et engager sa responsabilité ...?
Il y a de grandes chances que vous soyez assez seul dans cette démarche, surtout si le CS a été impliqué.

Pour un dégât des eaux, comment se fait-il qu'un assureur ne soit pas intervenu ? Quelle est l'origine de la fuite ?
Le syndic a peut être hésité à déclarer pour éviter une augmentation de la sinistralité (et par conséquent la prime ...)

Bref tout ceci est assez subtil, il n'y a pas de réponse manichéenne à cette situation.

Par Urbicande75

Oh là, ça va surtout être des bases pour "gueuler" en AG ; que ça se fait pas comme ça en douce et que rien ne l'empêchait d'en parler à l'AG précédente.

Histoire de remettre un peu dans les clous d'un fonctionnement plus transparent vis-à-vis de l'AG.

Et j'ai bien l'intention d'entrer au CS :-)

Ah, et lui demander de m'envoyer les devis "manquants" car à un moment l'annulation de la résolution peut lui tomber dessus (je sais ça coûte cher sur un détail, mais comme ça cumule avec d'autres problèmes, il faut bien en choisir un avec le plus de chances de réussite...)

On n'aurait pas cette deuxième AG (manque du quorum pour renouveler le syndic en juin), il aurait fallu attendre les comptes, en effet.

Pour les dégâts, je pense que c'est un cumul. Plusieurs dégâts au cours des années qui n'ont pas été repris petit à petit en sollicitant les assurances justement. Donc au bout d'un moment on arrive à une loge "en mauvais état" à rénover.

Justement, c'est pour ça qu'il faut traiter dans l'entretien courant (sans vote AG spécifique) avant de se retrouver à devoir tout rénover d'un coup (vote AG spécifique)

Merci

Par yapasdequoi

En effet, il vaut mieux entrer au CS pour anticiper. Ce n'est pas quand la messe est dite qu'il faut réagir.

Par Urbicande75

@Yapasdequoi

C'est fait (on verra bien pour avancer sur la transparence car certains ont du mal avec certaines notions).

Juste pour vous amuser, quand j'ai dit au syndic qu'il avait tous les éléments pour faire voter ces travaux "urgent" à l'AG de juin, il m'a répondu "mais les travaux étaient pas finis" ...

J'ai du essayer de lui expliquer le concept de "au plus tôt après l'engagement"

Entre, "ça se vote pas ça" et "les travaux étaient pas finis", ça promet

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Qu'est ce qui "est fait" ? Vous avez présenté votre candidature pour la prochaine AG ? Vous avez été élu au CS ?