



## [Syndic] Obligation de suivi des travaux d'entretien courant

-----  
Par forseti

Bonjour,

Le contrat de notre syndic prévoit une prestation de "Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967"

Je souhaite apprécier l'étendue cette "gestion" de travaux d'entretien courants et de menues réparation car le Syndic essaie systématiquement "sous-traiter" le suivi des travaux au Conseil Syndical

Se limite-t-elle aux actes administratifs (ie : envoi d'ordres de services, réception de factures et paiement) ou comprend-elle le suivi de chantier et la réception des travaux ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour un suivi technique, le syndic n'est pas forcément compétent. Le CS peut se faire assister par tout expert qu'il juge utile (aux frais de la copropriété)

Pour des travaux un peu "complexes", il est préférable de confier le suivi technique à un maître d'oeuvre, et de voter des honoraires au syndic à cet effet.

Sinon les honoraires du syndic de "gestion" pour l'entretien courant sont essentiellement du suivi administratif comme vous l'avez compris.

Il est aussi possible d'augmenter le nombre de visites de la copropriété prévues dans le forfait du contrat de syndic, ou alors il risque de facturer des vacations pour se rendre sur place.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les "suivi de chantier" et "réception de travaux" ne s'appliquent pas à des travaux d'entretien courant.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Se limite-t-elle aux actes administratifs (ie : envoi d'ordres de services, réception de factures et paiement)

Je pense que vous avez parfaitement compris que cela ne peut PAS être suffisant.

Cependant, la réponse de Nihilscio est cohérente par rapport aux termes que vous avez utilisés.

Il faut donc requalifier un peu ces termes.

Par exemple, il y a une fuite, pas de plombier 'usuel', et le Syndic fait venir une nouvelle entreprise. Comment cette dernière va-t-elle découvrir la copropriété, s'y retrouver dans les bâtiments, etc. ?

Bien sûr, il y a l'Ordre de Service, supposé être raisonnablement précis.

Mais, le plus souvent, ce que va faire le Syndic, pour la gestion courante des petits travaux, c'est utiliser ce qui est défini par la loi : "La fonction d'assistance au Syndic qui lui est due par le Conseil Syndical".

L'OdS va donc contenir une instruction du type :

"En arrivant, merci de contacter M. Jolibois au numéro 555-12-27". Jolibois étant soit le Président du CS, soit un conseiller disponible ce jour-là.

Et s'il y a un gardien, c'est évidemment le rôle de ce dernier d'accueillir les prestataires intervenant dans la copropriété. Et après, il n'est pas utile d'avoir une grosse compétence pour vérifier qu'il n'y a plus de fuite ou que la lumière fonctionne à nouveau ...

Juste un mot sur les travaux un peu plus importants. Il est considéré que dès qu'une garantie décennale est en jeu, le Syndic n'est pas compétent. Si donc il facture un suivi technique de 3 à 5% pour un tel chantier, c'est anormal.

Nommer un maître d'œuvre, en dehors de la prestation de préparation des travaux, coûtera de l'ordre de 6% HT du chantier. Et si possible, il faudra constituer un groupe de travail copropriété avec des compétences pouvant inclure des copropriétaires connaissant le sujet. Laisser le Syndic seul décider avec le maître d'œuvre est très décommandé.

-----  
Par forseti

Merci à tous pour vos réponses.

Le problème ici est que le Syndic n'a aucune compétence technique et a pris l'habitude de déléguer les prises de RV avec les entreprises pour établir les devis et le suivi des travaux aux membres du CS. (AGeorges a parfaitement détaillé la situation)

Certains membres considèrent que cela fait partie du "job" du CS (notamment ceux qui ont du temps ont toujours connu cette situation et font au mieux pour compenser le manque de compétence du Syndic).

D'autres considèrent que cette délégation est particulièrement hasardeuse car 1/les travaux sont souvent mal exécutés en raison de l'absence de compétences techniques des membres du CS disponibles à ce moment là 2/elle fait reposer la responsabilité de la bonne exécution des travaux sur le CS

Donc la question est : la législation permet-elle d'obtenir du Syndic qu'il pilote la réalisation des travaux de A à Z (visites initiales des entreprises pour établir des devis incluant l'explication du travail à réaliser, suivi des travaux et leur réception), en informant en // le CS de l'avancement du dossier ?

Merci

-----  
Par Nihilscio

Le syndic n'est pas censé avoir de compétences techniques.

Si les travaux sont souvent mal exécutés, c'est que les entreprises ne donnent pas satisfaction et il faut en chercher d'autres.

Sauf délégation formelle de pouvoir donnée au conseil syndical par l'assemblée générale, la responsabilité incombe toujours au syndic.

-----  
Par AGeorges

Re-bonjour Forseti

D'autres considèrent que cette délégation est particulièrement hasardeuse car 1/les travaux sont souvent mal exécutés en raison de l'absence de compétences techniques des membres du CS disponibles à ce moment là 2/elle fait reposer la responsabilité de la bonne exécution des travaux sur le CS

Quelques réponses pas dans l'ordre, pour déblayer les sujets

Votre 2/ - NON, le CS aide mais ne récupère pas de responsabilité. Le Syndic est le seul responsable de la gestion. Il n'a pas le droit de déléguer. Il y a eu des jurisprudences (que j'ai lues) sur le sujet. Si nécessaire, cela vous sera précisé.

Votre Intro - OUI, les AUTRES ont raison. Il faut traiter le sujet.

Votre 1/ - C'est vrai, sans exagérer, mais il faut bien respecter la procédure ET les garanties.

- pour les petits travaux, il n'est pas difficile de vérifier. J'ai parlé de la fuite ou de l'ampoule à changer (ou équivalent - ).

- Pour les travaux moyens (le terme moyens pouvant se comprendre tant au plan technique que financier), vous avez d'abord une mini-réception, un rapport d'intervention, une discussion technique, tous ces événements qui tolèrent un

délai d'acceptation, le temps de faire faire le contrôle par une personne qui s'y connaît un peu (CS ou copropriétaire), faire venir le Syndic, le cas échéant.

S'il y a des doutes, émettre des réserves, et surtout les communiquer au Syndic qui fera un courrier officiel à l'entreprise. Un suivi par un Conseiller est hautement recommandé. Il est légalement autorisé de ne pas payer toute la facture en cas de réserves.

- Ensuite vous disposez, dans tous les cas, de deux garanties :

--> la garantie de parfait achèvement (un an)

--> la garantie de bon fonctionnement (deux ans).

Ce qui vous laisse tout à fait le temps de faire réaliser un diagnostic dès que vous avez des doutes sérieux.

Le principal, dans tout cela est de ne pas minimiser le rôle du CS qui doit avoir la capacité d'être le maître d'ouvrage officieux de la copropriété, quitte à se faire aider, voire même en payant, c'est autorisé. Compter sur le Syndic n'est en général pas un bon choix. Elire des membres du CS sur des critères comme gentillesse ou disponibilité est une erreur que la copropriété peut payer cher.

En général, les copropriétaires se sentent peu concernés ou trop occupés par leur vie active.

Si vous ne trouvez pas au moins deux ou trois personnes aux compétences élargies, parfois une compétence de 'patron' organisateur, vous risquez de ne jamais vous en sortir. Pour

un copropriétaire, une seule solution, vendre et aller voir ailleurs ou abandonner ce système de propriété ...

-----  
Par forseti

Merci @AGeorges et @nihilscio

"Elire des membres du CS sur des critères comme gentillesse ou disponibilité est une erreur que la copropriété peut payer cher.

Certes, mais le contraire est plus difficile à faire qu'à dire...

Ma question reste toujours en suspend : la législation permet-elle d'obtenir du Syndic qu'il pilote la réalisation des travaux de A à Z (visites initiales des entreprises pour établir des devis incluant l'explication du travail à réaliser, suivi des travaux et leur réception), en informant en interagissant avec en // le CS de l'avancement du dossier ?

-----  
Par Nihilscio

Il est légalement autorisé de ne pas payer toute la facture en cas de réserves.

Non.

la législation permet-elle d'obtenir du Syndic qu'il pilote la réalisation des travaux de A à Z (visites initiales des entreprises pour établir des devis incluant l'explication du travail à réaliser, suivi des travaux et leur réception), en informant en interagissant avec en // le CS de l'avancement du dossier ?

Ce qu'on demande surtout au syndic est un résultat.

Il est responsable et s'organise comme il veut.

La réception est un acte contractuel entre le syndicat et l'entreprise. Sauf délégation expresse donnée au conseil syndical ou à d'autres personnes par l'assemblée générale, l'acte n'est juridiquement valable que s'il est signé du syndic seul habilité à représenter le syndicat.

-----  
Par yapasdequoi

la législation permet-elle d'obtenir du Syndic qu'il pilote la réalisation des travaux de A à Z (visites initiales des entreprises pour établir des devis incluant l'explication du travail à réaliser, suivi des travaux et leur réception), en informant en interagissant avec en // le CS de l'avancement du dossier ?

oui, c'est possible pour les travaux votés en AG en ajoutant 3 à 7 % pour les honoraires du syndic.

Pour les travaux courants (réparation de fuite / d'éclairage / etc) c'est inclus dans le forfait et se fait via un équilibre amiable avec le CS, selon les possibilités de chacun. Le syndic n'étant JAMAIS déchargé de sa responsabilité.

Si le syndic ne donne pas satisfaction, il faudra en changer. Mais en sachant que ce sera probablement plus cher, que lorsqu'il peut s'appuyer sur le CS.

PS : Vous n'avez pas lu ma première réponse. Dommage.

-----  
Par forseti

Vous n'avez pas lu ma première réponse.

Si je l'ai lue mais je souhaitais avoir une réponse sur le fond et vous me l'avez donnée tous les 2, je vous en remercie.  
L'équilibre amiable n'est pas toujours facile à trouver surtout si le Syndic se repose un peu trop sur le CS et que certains membres trouvent cela "normal" justement parce qu'ils n'ont jamais connu cet équilibre, et également parce qu'ils s'estiment indispensables...

-----  
Par AGeorges

Re,

Citation :

Elire des membres du CS sur des critères comme gentillesse ou disponibilité est une erreur que la copropriété peut payer cher.

Certes, mais le contraire est plus difficile à faire qu'à dire...

C'est vrai. En plus, des Conseillers en place, même incompetents, disposent de moyens pour rester en place.

Disons que les critères indiqués doivent être, au minimum, complétés par une réelle volonté d'apprendre. Des conseillers en place depuis des années qui ne connaissent toujours pas le B A BA de la copropriété devraient être chassés.

Enfin, c'est un AVIS qui n'engage que moi. Il faut dire que quand on constate les dégâts provoqués par ce type de situation, par exemple 50% d'augmentation des charges ...

-----  
Par AGeorges

@Nihilscio

L'article premier de la loi du 16 Juillet 1971 dispose que les acomptes peuvent être amputés d'un montant n'excédant pas 5% de ceux-ci. Cette retenue a pour objectif de garantir l'exécution du contrat, et de couvrir les éventuels griefs qui surviendraient consécutivement à la livraison des travaux.

Il y a, bien sûr, des conditions à remplir.

Mais, globalement :

Citation :

Il est légalement autorisé de ne pas payer toute la facture en cas de réserves.

Non.

Votre réponse "sèche" n'est donc pas qualifiée.

-----  
Par Nihilscio

Citation :

L'article premier de la loi du 16 Juillet 1971 dispose que les acomptes peuvent être amputés d'un montant n'excédant pas 5% de ceux-ci. Cette retenue a pour objectif de garantir l'exécution du contrat, et de couvrir les éventuels griefs qui surviendraient consécutivement à la livraison des travaux.

Oui, je connais et ce n'est pas du tout : "Il est légalement autorisé de ne pas payer toute la facture en cas de réserves", ce qui serait la porte ouverte à n'importe quoi à la discrétion du maître de l'ouvrage. Cette citation, non référencée, est très incomplète.

Ce que dit la loi exactement :

- la retenue de garantie ne peut excéder 5 % du montant du contrat de travaux ;
- elle doit faire l'objet d'une clause du contrat : pas de clause de retenue de garantie, pas de retenue ;
- le montant de la retenue doit être consigné auprès d'un consignataire accepté par les deux parties ou désigné par décision de justice ;

- l'entrepreneur a toujours le droit de remplacer la retenue de garantie par une caution bancaire, ce que font généralement les entreprises de bâtiment d'une certaine importance.

Votre réponse "sèche" n'est donc pas qualifiée.  
La vôtre induit le lecteur en erreur.

-----  
Par AGeorges

@Nihilscio

Désolé, mais je ne considère pas les gens qui viennent poser des questions sur ce forum comme des idiots qui ne comprennent rien et doivent être tenus par la main.

Dans le cadre d'un sujet général comme celui-ci, on ne va pas dérouler toute la loi de 1965, le décret de 1967 et le reste. Sur un sujet annexe, j'ouvre des portes sur des possibilités. A chacun de demander des précisions si la porte lui semble mener quelque part.

Je n'induit donc personne en erreur.

Alors que quand vous répondez NON, vous fermez une porte. Cela ne peut mener qu'à des impasses.

Quand on se fait avoir par un mauvais sous-traitant, parce que c'est la première fois, autant savoir qu'il peut exister des moyens de se protéger pour la fois suivante. Même s'il s'agit d'abord d'une connaissance un peu imprécise.

-----  
Par Nihilscio

Alors que quand vous répondez NON, vous fermez une porte.

Je ne ferme pas une porte, je dis simplement que c'est faux, parce c'est faux. Et, comme ce n'est pas le sujet, je n'approfondis pas.

-----  
Par yapasdequoi

certains membres trouvent cela "normal" justement parce qu'ils n'ont jamais connu cet équilibre, et également parce qu'ils s'estiment indispensables..

Pouvez vous développer le préjudice ?

Certains membres du CS se sentent indispensables ?

Tant mieux : au moins ils se rendent utiles!

Ceci n'implique pas qu'ils peuvent "dicter leur loi" aux autres copropriétaires.

Il y a peut être des pendules à remettre à l'heure, mais le syndic a toute latitude de s'appuyer sur le CS et c'est bien ce que dit l'article 21 :

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