



Compétence du syndic pro

Par theo9803

Bonjour, je suis dans un double immeuble de 3 étages, une douzaine d'appartements par étage. Nous avons un syndic professionnel. Celui-ci nous réunit en AG extra-ordinaire et nous informe de la possible mise en péril de l'immeuble, si les travaux des poutres du sous-sol ne sont pas effectués au plus vite (un pro du milieu accompagnait la représentante du syndic). En nous annonçant que les 70.000 ? des travaux seraient confiés à UNE seule personne, le propriétaire des places de parking. Quelques jours plus tard, coup de théâtre : nouvelle AG en catimini : finalement le prix doit être divisé entre tous les propriétaires. Il semblerait qu'il suffisait de lire attentivement les papiers de l'immeuble pour le savoir. Le syndic ne s'est pas excusé et ne semble pas estimer avoir fait erreur. Problème : désormais c'est sa compétence entière qui est remise en question. Comment être certain que le tarif des travaux est pertinent ? Que le risque de mise en péril est vraiment effectif ? Etc. Etc. Y aurait-il quelque chose de particulier à faire selon vous ? Merci de m'avoir lu.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Un syndic se change ... MAis il n'y a pas de "bon" syndic sans un conseil syndical formé et vigilant.

Lire "les papiers" de l'immeuble ne permet pas de tout savoir. Notamment en cas de sinistre, il faut une expertise.

Ici il semble que la responsabilité du copropriétaire des parkings était en jeu puis a été écartée ? L'assureur de l'immeuble a-t-il été saisi ? Y a-t-il eu une expertise technique ?

Après analyse de la situation et identification des travaux nécessaires, un professionnel sérieux fera un cahier des charges puis un appel d'offres. Il faut commencer par voter pour désigner un maître d'oeuvre sérieux.

Et en attendant le syndic doit prendre toutes les mesures conservatoires (des étais ?) pour éviter que l'immeuble s'écroule.

Par theo9803

Merci de la réponse !

"Lire "les papiers" de l'immeuble ne permet pas de tout savoir" : certes, mais il semblerait qu'un pro n'ait pas compris ce qui était écrit... alors que plusieurs propriétaires l'avaient, eux, compris ! Eux qui ne sont en rien des pros du milieu !

"Ici il semble que la responsabilité du copropriétaire des parkings était en jeu puis a été écartée ?" : oui. Vraiment curieux non ?

"L'assureur de l'immeuble a-t-il été saisi ?" : je n'en sais rien mais je suppose que oui, même si désormais je doute de tout.

Est-il normal que le syndic pro estime n'avoir fait aucune faute ?

Par yapasdequoi

Que fait le conseil syndical ?

Par theo9803

je ne sais pas. C'est la faute du conseil syndical, et non pas du syndic pro ?

Par yapasdequoi

Une AG ne se réunit pas "en catimini".

Soit c'est une AG (avec convocation adressée à tous les copropriétaires et une liste de décisions à prendre) soit c'est une "réunion d'information" et la loi n'impose pas de forme particulière.

Je ne vois pas de "faute" dans ce que vous décrivez. Au pire un CS négligent ou ignorant et un syndic qui anticipe des travaux importants et vous prévient des conséquences.

Au lieu de chercher des fautifs, relisez le PV de l'AG pour savoir quelles décisions ont été prises.
Les travaux ont-ils été votés ? Et l'assurance est-elle saisie ?

Par theo9803

Merci pour cette réponse

oui tout cela a été voté

Par yapasdequoi

"tout celà" doit donc être payé et exécuté.