



Compétence du syndic pro

Par **Kosh**, le 19/06/2025 à 16:40

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 **Pierrepaulejean**, le 19/06/2025 à 17:47

bonjour

que fait votre CS dont la mission est "contrôle et assiste" ?

la mission d'étude ce dossier a t elle été confiée à un architecte ?

lors de la 1ère AG, aucun copropriétaire n'a posé de question ?

personne n'avait lu le RDC ?

Par **Kosh**, le 20/06/2025 à 10:59

merci de cette réponse

en fait, plusieurs propriétaires pensaient qu'il était évident que les travaux devraient se

partager entre nous tous

MAIS

nous avons devant nous une PROFESSIONNELLE du milieu qui nous a assuré le contraire !
(lors de cett AG. ... pour nous dire le contraire lors de l'AG suivante)

c'est ça qui me pose problème.

c'est comme face à un médecin, même si jamais on n'est pas certain de la pertinence du médoc qu'il nous donne, en général on se dit tout de meme que le pro c'est lui et qui sait mieux que nous.

le CS, c'est à dire ? RDC, je ne comprends pas non plus.

Par **Lingénu**, le **20/06/2025 à 11:45**

Bonjour,

CS : conseil syndical

RDC : règlement de copropriété

Evitons l'abus des sigles.

Il n'est pas normal que les copropriétaires aient appris subitement qu'il y avait de graves désordres sur le plancher. Qu'est-ce qui a conduit le syndic à convoquer une assemblée générale sur la question ?

Normalement ces poutres sont des parties communes et le prix des travaux est réparti conformément au règlement de copropriété qui détermine quelles sont les parties communes et les parties privatives et qui fixe la répartition des charges.

Imputer les travaux de réparation sur un seul copropriétaire ne peut s'expliquer que si ce copropriétaire est responsable des désordres.

Il n'y a pas d'assemblée générale réunie en catimini.

De gros travaux doivent appeler l'attention du conseil syndical qui a la prérogative de se faire conseiller par tout expert de son choix.

Par **beatles**, le **20/06/2025 à 12:16**

Bonjour,

Certes, sauf que le RdC ne définit pas les parties privatives, en particulier les lots, qui le sont par l'EDD ([article 2 du décret 17 mars 1967](#) qui renvoie aux [articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955](#))

), qui lui-même ne définit pas les parties communes ([Cass. 3e Civ., 13 novembre 2012, pourvoi n° 11-23.166](#)).

Le liste de l'[article 3 de la loi du 10 juillet 1965](#) n'étant pas exhaustive le RdC peut la compléter sans toutefois contredire l'EDD ([page 822 du JOAN lors de la discussion de la loi](#)).

Cdt.