



Réfection toiture-utilité du maitre d'oeuvre

Par **jkyv**, le **10/01/2015** à **15:59**

Nous allons procéder à la réfection de la toiture traditionnelle de la copropriété (21 logements).Le syndic nous oblige à prendre un maitre d'œuvre ,Est-ce obligatoire? Membre du conseil syndical j'ai dû consulter moi-même les entreprises sollicitées pour les travaux car les devis correspondants au cahier des charges du maitre d'œuvre ne tenaient pas compte des récents travaux des rives et descentes d'eau .Tout était démonté et jeté.j'ai dû revoir les entreprises et d'autres devis nettement moins chers ont été proposés.Qu'ont fait le maitre d'œuvre (4,5 % du ht travaux) et le syndic (3% du ht travaux)

Quels sont nos droits en la matière?

Par **HOODIA**, le **11/01/2015** à **10:32**

Bonjour,

Le maitre d'œuvre est indispensable pour un ravalement technique (pas un simple coloriage) car il engage sa responsabilité et sa compétence ,il est évident que le syndic n'est pas compétent pour cela (métier différent).évidemment cela amène aussi une assurance DO .
MAIS,votre question concerne le toit et ici je ne vois pas l'interet du maitre d'œuvre cependant la DO est indispensable...

Un vote en AG est obligatoire pour faire l'étude par un maitre d'œuvre qui facture son travail et qui fait sa recherche pour les devis ...

A ce niveau vous pourriez ou pas en rester là ou lors d'une autre AG lui donner accord pour surveiller l'exécution des travaux ,mais dans ce cas le syndic n'est pas plus compétent et ne peut rien demander financièrement ,sauf si l'AG décide d'accepter de renumérer un travail ou il ne fait rien !

Par **Birdia90**, le **10/07/2025** à **11:59**

Bonjour,

Il est tout à fait normal de se poser la question du rôle du maître d'œuvre dans une copropriété, surtout sur un chantier de toiture de grande ampleur comme le vôtre (21 logements). Voici ce qu'il faut savoir :

Le maître d'œuvre est-il obligatoire ?

Non, la loi ne vous oblige pas à mandater un maître d'œuvre pour des travaux de copropriété, même pour des réfections de toiture. Toutefois, pour certains travaux d'envergure, comme la toiture ou le ravalement, un maître d'œuvre est fortement recommandé. Il permet notamment de coordonner les entreprises, gérer la conformité au cahier des charges, et surtout, permettre la souscription d'une assurance dommages?ouvrage, obligatoire pour des gros travaux selon la loi Spinetta.

Le syndic aurait-il dû se dispenser de ce recours ?

Oui, la copropriété aurait pu voter en AG pour se passer d'un maître d'œuvre. Mais attention : si le syndic ne fait pas appel à un professionnel confirmé, il devient responsable du suivi technique du chantier. La Cour de cassation a récemment rappelé que le syndic doit alors prouver qu'il a joué pleinement son rôle de conseil et de suivi. À défaut, sa responsabilité peut être engagée. Dans ce type de travaux, il est donc prudent de déléguer à un expert en maîtrise d'œuvre.

Et concernant les pourcentages facturés (4,5 % + 3 %) ?

Cela peut sembler élevé. Le montant du honoraire de maître d'œuvre (ici 4,5 %) est assez standard pour un projet global, tandis que les frais du syndic (3 %) doivent rester transparents. En tant que conseil syndical, vous aviez parfaitement le droit de faire jouer la concurrence, consulter d'autres entreprises et demander des devis alternatifs, ce que vous avez fait. L'assemblée générale doit voter le projet, en fournissant au moins trois devis et plans à l'appui.

Quels sont vos droits ?

Le conseil syndical peut se faire assister d'un technicien indépendant, à charge de la copropriété, pour émettre un avis sur les devis ou le choix du maître d'œuvre.

Si les tarifs ou la coordination vous semblent inappropriés, vous pouvez demander à faire modifier la décision en AG, voire contester le mandat du syndic s'il manque à ses obligations légales (devoir d'information, mise en concurrence, gestion des acomptes...).

En cas de manquement grave, vous pouvez prévoir la résiliation du mandat du syndic et la désignation d'un autre, prévue dorénavant plus facilement par la loi du 10 avril 2024.

Pour un complément juridique sur la gestion des copropriétés ou si vous souhaitez faire valoir vos droits dans ce type de situation, découvrez ici quelques informations utiles pour les [collectivités et copropriétés](#).

En résumé :

Le maître d'œuvre n'est pas légalement obligatoire, mais dans votre cas, il se justifiait pour la sécurité et la garantie décennale. Vous avez parfaitement respecté vos droits en sollicitant d'autres devis et en exerçant un contrôle en tant que conseil syndical. Vérifiez que le syndic a rempli ses obligations : transparence, mise en concurrence, information, suivi technique ou recours à un expert.

Par **Lingénu**, le **10/07/2025** à **12:06**

Bonjour,

L'initiateur de la discussion va être heureux d'avoir reçu un complément de réponse à ses interrogations dix ans après.

Je suis assez sceptique sur l'utilité que peut présenter pour une copropriété envisageant une réfection de toiture un outil informatique d'exploitation d'images développé pour les collectivités territoriales.