Image not found or type unknown

TRAVAUX DE TOITURE COPROPRIETE

Par **COSATTE**, le **16/06/2021** à **15:22**

Le vote des copropriétaires par correspondance à une AG peut-il être invalidé au motif que le syndic n'a fait voter que sur un seul et unique devis de réfection de toiture et n'a donc pas respecté son obligation de mise en concurrence ?

Sinon, comment faire pour l'obliger à faire établir et transmettre aux copropriétaires d'autres devis ?

Merci d'avance.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Par **youris**, le **16/06/2021** à **16:25**

bonjour,

l'obligation de mise en conccurence est remplie dès lors que le syndic a a consulté plusieurs entrepises, peu importe qu'une seul entreprise réponde.

voir ce lien :

La Cour de Cassation a jugé que l'obligation de mise en concurrence était respectée lorsque le syndic avait demandé plusieurs devis. Même si toutes les entreprises n'ont pas répondu, si les documents annexés à la convocation permettent aux copropriétaires de se décider en toute connaissance de cause, la décision est régulière

voir cet arrêt de la cour de cassation du 27 novembre 2013 (n° pourvoi: 12-26395)

salutations

Par **COSATTE**, le **16/06/2021** à **17:16**

Merci beaucoup pour vos réponses.

Le syndic n'a consulté aucune autre entreprise que celle avec laquelle il travaille d'habitude et

a donc "imposé" ce seul et unique devis.

Aucune tentative de mise en concurrence n'a donc été faite.

Le vote des copropriétaires dans ces conditions a-t-il une valeur ?

Par **COSATTE**, le **16/06/2021** à **17:36**

Le vote a eu lieu et sur les 30 copropriétaires, 10 seulement ont retourné leur vote par correspondance et 2 (dont je fais partie) ont refusé ce devis qui a tout-de-même été accepté par les 8 autres, ce qui lui a permis, de justesse, d'être validé.

Peut-on refuser cette validation a partir du moment où le syndic n'a pas respecté son obligation de mise en concurrence et exiger (par quel moyen ?) une nouvelle AG avec d'autre devis ?

Merci encore.

Par **beatles**, le **16/06/2021** à **19:19**

Bonsoir,

Certains rappels s'imposent !

Article 17 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.[/quote]
Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

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

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.
L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

[/quote]
Article 26 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic...[/quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Article 22 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.[/quote]
Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.[/quote]
Article 19 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote.[/quote]
Comme il semblerait que le nombre des voix (tantièmes) des présents et représentés n'atteint pas la majorité absolue du total des voix du syndicat, l'assemblée ne peut pas décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il faut donc comptabiliser le nombre des voix des huit copropriétaires qui ont voté POUR ; si le total est égal ou supérieur au 1/3 du total des voix du syndicat il peut être procédé à un second vote à l'article 24 et il suffit que les POUR soient supérieurs au CONTRE pour que la résolution soit acceptée ; en revanche, lors du vote initial, si le total des voix des POUR est inférieur au 1/3 du total des voix du syndicat l'article 25-1 ne peut pas s'appliquer la résolution est rejetée et pourra être revotée lors d'un AG ultérieure à la majorité prévue à l'article 25.

Il semblerait que les huit POUR n'atteignant pas le 1/3 des voix la résolution ne peut pas être votée et encore moins acceptée.

Cdt

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés