



## Etude de Faisabilité et Appel d'offres pour création d'ascenseur obligatoire?

Par **Copropriétaire deçu**, le 10/03/2021 à 19:10

Bonjour,

la copropriété souhaite installer un ascenseur dans la cage (assez) étroite des escaliers (immeuble ancien, avec un mur d'échiffre qui serait détruit). Certains copropriétaires demandent qu'à minima il y ait une étude de faisabilité par un cabinet spécialisé qui accompagne et valide ces travaux (MOE) et un appel d'offres avec un cahier de charges préparé par nos soins (via le cabinet).

**La majorité des copropriétaires** (45% des votes sont d'une seule famille, qui ne vit pas dans l'immeuble, qui conditionne le vote) préfère éviter tout cela pour éviter de dépenser de l'argent "inutile" et souhaite valider un simple devis préparé par un ascensoriste (sans aucune compréhension de la solution technique qui est proposée ni de ses impacts).

**Un copropriétaire minoritaire** peut-il attaquer cette décision en demandant, **pour sa propre sécurité et pour s'assurer que la solution est la meilleure pour nos besoins techniquement et financièrement**, qu'il y ait à minima un cabinet indépendant qui assure la comparaison des devis, conseille sur la meilleure solution, et suive les travaux jusqu'à réception? Est-ce un droit même si la majorité est dupé ? Le devis de l'ascensoriste n'a même pas un croquis pour montrer l'occupation de l'ascenseur.

Le syndic, bien entendu, préfère la solution de prendre directement l'ascensoriste de son choix sans cahier de charges ni AO officielle, afin de garder une plus grande commission et éviter les questions qui fâchent... et peut-être un pot-de-vin derrière?

Peut-on attaquer le syndic et le conseil syndical pour mauvaise gestion et réclamer qu'on fasse les choses "bien" et dans l'ordre ? Pour précision, l'objectif n'est pas de bloquer les travaux, mais de s'assurer de la solution technique et financière.

Cordialement

Par **youris**, le 10/03/2021 à 19:50

bonjour,

l'installation d'un ascenseur qui est une amélioration doit se voter à la majorité de l'article 25.

les 45 % d'une famille sont donc insuffisants pour faire une majorité.

vous ne pouvez pas attaquer le syndic et/ou le conseil syndical pour une décision qu'ils n'ont pas prises.

par contre, vous pouvez proposer de mettre à l'ordre du jour de votre prochaine A.G, votre proposition chiffrée pour une étude technique et financière par un bureau d'études spécialisé.

si votre A.G. vote cette résolution, votre seule possibilité pour un copropriétaire, sera de la contester devant le tribunal judiciaire.

salutations

Par **Copropriétaire déçu**, le **10/03/2021 à 20:13**

Merci monsieur,

désolé si mon message n'était pas clair à 100%. Les travaux sont déjà votés (= un budget a été voté, mais pas un projet spécifique de telle ou telle entreprise). La question n'est donc pas si faire ou pas faire l'ascenseur, mais comment le faire, si bien ou pas (à mon sens).

Je comprends de votre message que si la majorité simple ne veut pas faire un appel d'offres mais choisir le premier venu (sous indication du syndic) ni se faire épauler par un bureau d'études pour ces travaux assez lourds, même si je considère que c'est risqué et pas conforme aux bonnes pratiques de gestion, il n'y a rien qu'on puisse faire?

Contester devant le tribunal judiciaire, justement à quel titre? Si je ne peux pas forcer l'exécution des travaux avec une réception et une MOE en bonne et due forme, qu'est-ce que je devrais contester?

Dans la situation actuelle, as-je le droit de convoquer une AGE, avant que le pire soit commis et un choix d'ascenseuriste soit faite sans aucune logique ni comparaison de marché, afin de présenter la proposition de cabinets d'étude spécialisés? Le syndic peut-il se refuser de la convoquer, malgré l'importance de la question?

Encore merci de votre temps

Cordialement

Par **youris**, le **10/03/2021 à 20:56**

comme déjà indiqué dans une autre réponse, un seul copropriétaire ne peut donc pas

convoquer une A.G. supplémentaire pour une question relative aux parties communes.

l'article 17-1 AA de la loi 65-557 indique:

*Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour **faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.***