



Comment se déroule un diagnostic et son bilan ?

Par **OB18**, le **28/02/2016** à **11:03**

Bonjour

Nous sommes une copropriété constituée de 2 bâtiments avec 6 entrées, le tout faisant environ 100 lots.

Nous avons un besoin de rénovation des garde-corps en très mauvais état.

Certaines personnes veulent absolument imposer le ravalement + réfection des terrasses en même temps sauf que tout a un coût et un chantier d'une telle ampleur demande e plus d'une étude des capacités financière, une grosse réflexion et un travail de préparation sérieux.

Nous avons voté en septembre 2015 un architecte pour établir un diagnostic de l'ensemble des 3 projets.

Il a commencé sa mission début janvier et a déjà terminé au bout de 5 semaines. Son travail aura consisté en :

* nous distribuer un petit questionnaire à compléter par les copropriétaires et les locataires (considérant que ce sont eux qui sont sur place et plus à même de remplir en fonction de ce qu'ils voient). Ce questionnaire se présentait comme suit :

1) Observez-vous des désordres apparents sur la sous-face de la dalle du plancher supérieur ?

Oui / Non

2) Si oui, quel(s) type(s) de désordre pourriez-vous décrire ? Dans ce cas, merci de nous indiquer le degré d'importance estimé du désordre :

- a) Fissures au niveau du nez de bacon : aucune / faible / élevée
- b) Eclatement du nez de balcon : aucune / faible / élevée
- c) Désordre des joints : aucune / faible / élevée
- d) Si vous trouvez d'autres désordres, merci de les décrire succinctement ci-dessous.

3) Quel type de fermeture avez-vous ?

- a) Volet roulant
- b) Persiennes

4) Avez-vous mis en place une banne ?

- a) Oui
- b) Non

55 questionnaires auraient été reçus sur 100.

* Il aurait effectué quelques visites (sur notre entrée, aucun appartement n'a été visité, reste donc à savoir où il a vraiment été sur les 5 autres entrées)

* il compte faire son rapport par oral à des mini-réunions organisées par la présidente du conseil syndical (donc sans valeur légale) et probablement quand même lors de la prochaine AG de mars prochain où le syndic compte faire voter une enveloppe de travaux de plus de 1,5 m€ sans devis, sans que nous soyons passés à la phase appels d'offres puisque nous avons tout d'abord exprimé le souhait du diagnostic uniquement (mais là c'est un autre sujet, ne mélangeons pas tout) mais toujours par oral, nous ne récupérons aucun écrit de la part de ce cabinet d'études !

Ma question ici serait de savoir ce que l'on doit exiger d'une mission de diagnostic dans un tel cas de figure ?

Comment est-elle sensée se dérouler, que doit-on exiger de récupérer par écrit ?

Y a-t-il des articles sur le sujets ?

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Par **morobar**, le **28/02/2016 à 19:45**

Bonjour,

Une telle mission doit déboucher sur un rapport écrit en plusieurs phases:

- * observations visuelles, pourquoi pas le sondage effectué, quelques sondages techniques
- * des préconisations techniques
- * une évaluation des différents budgets selon les solutions proposées.

[citation]des mini-réunions organisées par la présidente du conseil syndical (donc sans valeur légale) [/citation]

Et pourquoi sans valeur légale ?

S'il s'engage à vous faire cadeau de l'étude au cours d'une de ces réunions, vous verrez bien que l'engagement sera qualifié de ferme et définitif.

Le syndic ne va pas chercher à engager le projet en l'absence de devis, mais à préparer une enveloppe budgétaire de façon à recueillir en plusieurs appels suffisamment de fonds pour procéder, le moment venu, aux appels d'offres et choix d'une entreprise.

Par **OB18**, le **28/02/2016** à **20:36**

Merci pour les descriptions des différents points sur lesquels la mission doit déboucher.

Pour la suite avec la citation, disons que je mettais "légale" parce que cette absence de volonté de transmettre un document écrit n'est pas sans raison par derrière.

Je sais que ça peut paraître fou et incroyable mais si, le syndic cherche justement à faire voter une enveloppe de plus de 1,5 m€ sans devis, sans que la phase d'appels d'offre ait été demandée, votée et entamée ... mais ça c'est une autre histoire, un autre post qui serait à ouvrir mais qui prendrait déjà 3 pages à raconter !

Donc je souhaitais déjà clarifier cette 1ere phase de diagnostic que l'on n'a pas, chaque chose en son temps, l'ensemble est trop lourd.