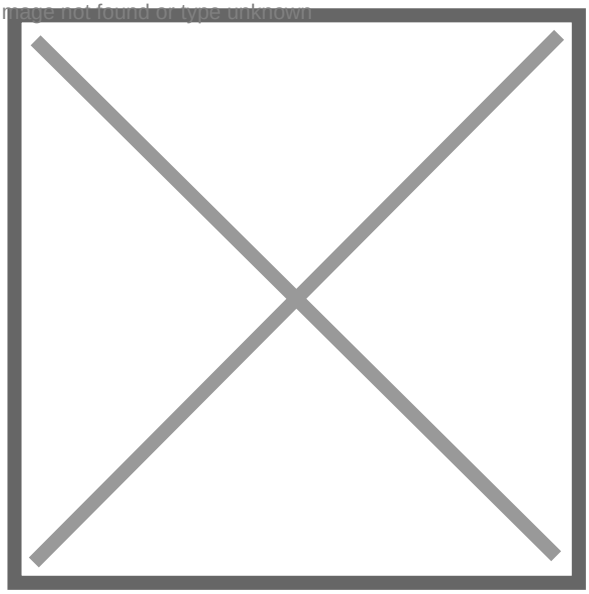
Image not found or type unknown



Achitecte de copropriétée

Par **Vincent77**, le **29/05/2022** à **18:20**

Bonjour,

Je voudrai savoir si notre conseil syndical peux avoir un architecte qui rende compte directement à notre conseil et non au syndic ?
Si oui quels en serait les avantages et les inconvénients ?

D'avance merci pour votre aide.

Cordialement.

Par **amajuris**, le **29/05/2022** à **18:30**

bonjour,

quelle sera la mission de cet architecte travallant pour le compte du syndic ?

qui va rémunérer cet architecte ? si c'est le syndicat des copropriétaires, il faut un vote de votre A.G. pour donner son accord, définir sa mission et sa rémunération ?

salutations.

Par **Vincent77**, le **29/05/2022** à **19:18**

Excusez moi mais ma question n'est pas sur la mission ou la rémunération de l'architecte.
Mais à savoir si un conseil syndical peux avoir un architecte qui lui rend des comptes directement sans passer par le syndic de copropriété.
Salutations

Par **amajuris**, le **29/05/2022** à **20:06**

quel est le sens de votre expression " un conseil syndical peux avoir un architecte " ?

avec le verbe pouvoir, la réponse est souvent positive, donc votre C.S. peut avoir un architecte qui rend compte directement à votre conseil et non à votre syndic !

Par **morobar**, le **30/05/2022** à **12:57**

Bonjour,

Rien n'empêche le conseil syndical de se faire assister par un professionel quelque soit la branche d'intervention.

Mais le CS ne peut engager de dépenses sans vote en AG, et il faudra donc que les frais soient pris en charge par les membres dudit CS.

Par ailleurs les avis ainsi exprimés ne sont pas opposables au syndic.

Par **coproleclos**, le **30/05/2022** à **17:37**

Bonjour,

[quote]
Mais le CS ne peut engager de dépenses sans vote en AG, et il faudra donc que les frais soient pris en charge par les membres dudit CS.[/quote]

Je ne suis pas d'accord sur cette affirmation. Le CS peut certes s'entourer comme vous le dites des professionnels de son choix en cas de besoin, mais comme il ne dispose pas d'enveloppe budgétaire, il ne peut rien prendre en charge comme dépense.

Seule l'AG peut lui accorder des subsides pour une cause bien déterminée à l'avance. Dans ce cas c'est le syndic qui règle la dépense, et le CS rend compte de sa mission à l'AG suivante.

Bien à vous.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **30/05/2022** à **17:55**

ce que veut dire morobar, c'est que sans passer par un syndic comme indiqué dans le premier message de vincent77, donc sans accord de l'A.G., le conseil syndical devra rémunérer lui-même l'architecte.

mais l'ordonnance du 30 octobre 2019 offre la possibilité à l'A.G. de déléguer au C.S. le pouvoir de prendre seul tout ou partie des décisons relevant habituellement de la majorité de l'article 24 en fixant un montant maximal annuel.

Par **coproleclos**, le **30/05/2022** à **19:14**

Bonjour,

D'accord avec vous mais la possibilité de déléguer doit avoir été accordée auparavant par l'AG selon les dispositions de l'article 25a de la loi de 1965. Sans AG le CS ne peut rien dépenser, ni être remboursé en cas de frais avancés.

C'est ensuite que les articles 21-1 et suivants s'appliqueront sous conditions.

Donc pas d'architecte sans décision.

Bien à vous.

Je complète mon proos en vous donnant le lien suivant qui traite de la délégation :

https://www.bjavocat.com/2021/12/20/les-delegations-au-conseil-syndical/

Bonne lecture.

Par **nihilscio**, le **31/05/2022** à **00:26**

Bonjour,

Il ne s’agit pas d’une délégation de pouvoir prévue aux articles 21-1 à 21-5 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 qui doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires mais d’une prérogative que le conseil syndical possède et qui ne nécessite aucun vote spécifique. Ce qui peut néanmoins poser problème est le coût de tels conseils. Le décret 67-223 du 17 mars 1967 précise seulement à l'article 27 que ce sont des dépenses courantes d’administration. Dans l’idéal une ligne du budget de gestion courante (le budget se vote à la majorité de l’article 24) fixe à l‘avance le montant dont dispose le conseil syndical pour se faire assister. A défaut d’une ligne budgétaire, il appartient au conseil syndical et au syndic d’apprécier ce qu’il est raisonnable de dépenser.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **coproleclos**, le **31/05/2022** à **11:21**

Bonjour,

[quote]
A défaut d’une ligne budgétaire, il appartient au conseil syndical et au syndic d’apprécier ce qu’il est raisonnable de dépenser.

[/quote]
Ca doit être nouveau que le syndic et le CS décident de ce qui doit être dépensé sans l'aval d'une AG. La dépense d'un architecte ne fait pas partie du budget courant voté ; ce n'est pas de l'entretien ni de l'administration de l'immeuble.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **31/05/2022** à **11:45**

Dans la mesure où la consultation d'un architecte est utile au conseil syndical pour se faire un avis sur l'état de l'immeuble ou un projet de travaux, c'est une dépense de gestion courante. C'est ce qui est écrit à l'article 27 du décret.

Si le budget annuel de gestion courante contient une ligne pour les frais de conseils, que le CS consulte un architecte, un avocat, un chauffagiste ou tout autre technicien, il peut consulter ce technicien tant qu'il ne dépasse pas le montant de la ligne budgétaire et tant que la consultation répond à un besoin pour le conseil syndical d'être éclairé.

S'il n'y a pas de ligne budgétaire, il faut faire appel au bon sens. Si par exemple il est envisagé un ravalement, que le CS a besoin d'un conseil, que le budget annuel de gestion courante se monte à 100 000 € et que le CS souhaite consulter un architecte dont le rapport coûtera 500 €, le syndic n'a pas de raison valable de refuser la dépense et l'AG n'aura aucune raison de rejeter la note d'honoraires de l'architecte lors de l'approbation des comptes. Les copropriétaires qui désignent le conseil syndical lui donnent implicitement les moyens d'accomplir sa mission.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés