



Litige concernant le choix d'une entreprise pour la réfection de

Par **arcenciel**, le **25/11/2017** à **17:54**

Annule et remplace mon message d'hier :
Résumé de la situation :
Conseillère syndicale dans une résidence, lors de l'AG 2017 les travaux de réfection des paliers de mon bâtiment ont été votés pour un montant de 24 800 €. Faute de temps je n'avais pas pu m'occuper de ce dossier avant l'AG, mais j'ai fait remarquer au syndic que la mise en concurrence (obligatoire au-delà de 4 000 € selon le point 18 de l'AG) n'avait pas été respectée puisqu'un seul devis (daté de février 2016) avait été présenté (en fait par l'autre membre du CS du même bâtiment). Le syndic a donc consenti à ajouter dans son PV d'AG qu'un autre devis serait soumis au CS, mais tous ceux des professionnels de la pierre (matériau choisi) que je présentais ont été systématiquement rejetés par l'autre CS.
Après avoir réussi non sans mal à faire accepter qu'au moins l'un de ces devis mieux disant fasse partie du choix, il fut impossible de nous départager. J'ai alors proposé pour sortir de l'impasse soit de faire voter les 6 autres membres du CS (qui n'habitent pas le même bâtiment, et ont refusé), soit les résidents de notre bâtiment, solution finalement choisie. A l'issue de l'enquête organisée par le syndic, le choix des copropriétaires s'est porté à la majorité absolue sur le devis que je défendais (52 %). Mais le syndic et le CS ont finalement décidé de faire voter après coup l'ensemble du CS. Celui-ci a choisi le devis que l'autre CS présentait comme seul choix possible, puisque voté par l'AG. Aux vives protestations des propriétaires qui se sentent floués, le syndic oppose le fait que le vote de l'AG n'ayant été contesté par personne, il s'impose désormais à tous.
Questions :
- Un vote de l'AG sur le choix d'une entreprise, même s'il n'a pas été officiellement contesté, peut-il être considéré comme nul et non avenu du simple fait qu'il ne répond pas aux obligations d'un autre point de l'AG (mise en concurrence) ?
- Dans ce cas précis, le fait pour le syndic d'organiser une enquête postérieurement à l'AG ne revient-il pas à reconnaître implicitement cette irrégularité de l'AG ?
- Un vote du conseil syndical peut-il annuler un vote précédent des copropriétaires, et le

choix de ces derniers, même hors AG, n'est-il pas souverain ?
- Quels sont les recours possibles si le syndic passe outre le choix des copropriétaires exprimé lors de son enquête, et passe commande à l'autre entreprise ?