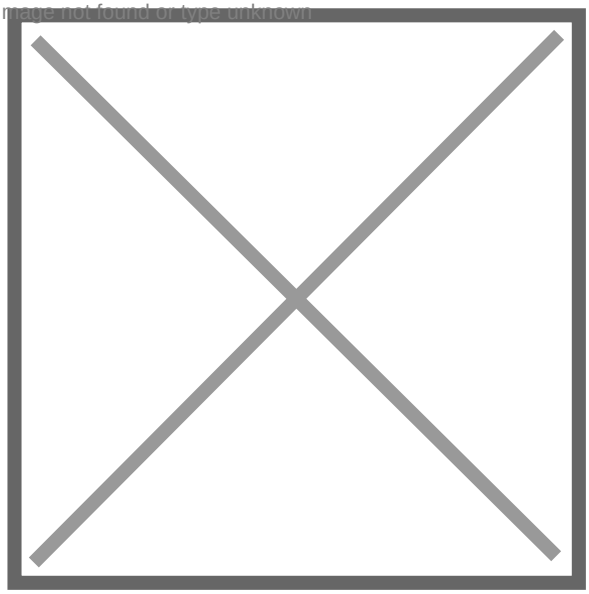
Image not found or type unknown



Préparation des devis pour proposition à l'Assemblée Générale

Par **JPLM**, le **29/05/2019** à **19:55**

Bonjour,

Je fais partie des 9 membres du Conseil Syndical de ma copropriété et dans le cadre de travaux importants de plomberie à réaliser dans la résidence nous avons fait appel à deux bureaux d'études pour conduire ces travaux et faire les appels d'offres.
Le syndic a reçu le devis de l'entreprise (A) le 03/04/2019 pour un montant de 2 800 € HT + 6% du montant des travaux HT(estimés à 100 000 € HT) et il a diffusé ce devis à l'ensemble des membres du conseil syndical.
Ensuite le syndic a reçu le devis de la deuxième entreprise (B) le 16/04/2019 pour un montant de 2 100 € HT + 4% du montant des travaux HT et il a diffusé ce devis aux membres du C.S.
Comme vous pouvez le voir, le devis (B) est inférieur au premier devis (A), or nous avions déjà travaillé avec l'entreprise (A) avec un bon résultat, par contre on ne connaissait pas l'entreprise (B). J'ai donc pris l'initiative d'informer l'entreprise (A) du montant du devis concurrent en lui demandant si elle pouvait revoir son offre à la baisse, considérant que pour un montant comparable nous étions favorables à l'entreprise (A) que nous connaissions.
L'entreprise (A) a donc renvoyé au syndic un nouveau devis le 19/04/2019 pour un montant similaire à celui de l'entreprise (B) de 2 200 € + 4% du montant des travaux et le syndic a diffusé ce devis aux membres du C.S.
Après cette diffusion, j'ai informé les membres du C.S. de la demande que j'avais faite auprès de l'entreprise (A).
Le devis de l'entreprise (A) revu à la baisse et le devis (B) seront soumis au vote de la prochaine Assemblée Générale pour faire un choix.
Cependant un membre du C.S. menace de saisir le TGI et la DGCCRF (répression des fraudes) si le devis (A) deuxième mouture était choisi par l'A.G., considérant qu'il y avait eu violation de la loi.

Personnellement, étant à la retraite je n’ai aucune activité professionnelle et je n’ai rencontré l’ingénieur chargé d’affaires de cette société que trois fois en présence de l’ensemble des membres du C.S. A noter également que cette société a été introduite dans la résidence par celui qui menace de saisir le TGI, auparavant personne du C.S. ne connaissait l’existence de cette société, d’autre part cette personne est actuellement en activité en tant qu’artisan.

Questions :
1) Est-ce qu’il y a eu violation de la loi et donc matière à engager des poursuites au TGI ou à la DGCCRF.
2) Quelles seraient les motifs de ces poursuites.
3) Est-ce que ces éventuelles poursuites peuvent concerner l’ensemble des membres du C.S. ou bien exclusivement ma personne.

En vous remerciant par avance pour vos réponses.

Par **nihilscio**, le **29/05/2019** à **20:30**

Bonjour,

Il n'y a aucune infraction.
Saisir le TGI ? A quel titre ?
La DGCCRF s'intéresse aux pratiques commerciales des entreprises. Elle ne contrôle pas les procédés employés par les consommateurs pour faire jouer la concurrence.

Eventuellement, c'est l'entreprise B qui pourrait s'estimer lésée si son devis avait été communiqué à l'entreprise A. Mais simplement négocier avec une entreprise en lui demandant de s'aligner sur le prix d'un concurrent n'est pas divulguer une information confidentielle.

Par **morobar**, le **30/05/2019** à **14:53**

Bjr,
Ce n'est pas mon avis, le CS est astreint au respect des informations données par le syndic, et communiquer le devis des concurrents à une entreprise parait bien être un acte déloyal.
On peut même soupçonner une prévarication en dessous de table, même si peu probable dans le cas exposé, le conseil syndical n'ayant pas forcément la charge de chercher et sélectionner des entreprises.

Par **nihilscio**, le **30/05/2019** à **15:30**

Le CS est parfaitement en droit de dire à l'entreprise A que B leur propose la même chose moins cher et de lui demander de s'aligner sur le prix de B.

A supposer que ce soit illicite du fait d'un préjudice commercial causé à B, qui resterait à

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

prouver, il n'est pas dans l'objet de la DGCCRF d'intervenir. La seule personne ayant qualité pour agir est l'entreprise A. Le conseiller syndical qui brandit des menaces ne peut invoquer un intérêt personnel et ne peut donc saisir le TGI.

Par **JPLM**, le **31/05/2019** à **12:11**

Bonjour,
Je vous remercie pour vos réponses très professionnelles.

N’étant pas juriste, je ne connais pas les mécanismes des procédures et donc je me demande si, bien que le TGI ne soit pas concerné, la personne du CS pourrait toujours saisir le TGI et être ensuite déboutée. Dans ce cas il y aura eu quand même une audience et donc des frais d’avocat qui resteront à ma charge ou éventuellement à la charge de la copropriété si on considère que j’ai agi en son nom.

Qu’en pensez-vous ?

Par **nihilscio**, le **31/05/2019** à **12:30**

Peu probable. Pour mettre sa menace à exécution cette personne devra se faire représenter par un avocat et aucun avocat n'acceptera une telle mission sans prévenir que c'est perdu d'avance : absence d'intérêt légitime à agir, article 31 du code de procédure civile. Ce serait un fin de non-recevoir. Le tribunal n'examinerait même pas la demande sur le fond.

Au cas extraordinaire où cela se produirait, il faudrait demander en défense des dommages et intérêts et indemnités au titre de l'article 700 du CPC. On peut espérer que les indemnités accordées par le tribunal compensent les frais d'avocat.

Par **JPLM**, le **31/05/2019** à **18:05**

Cette personne du CS est dans un cas particulier où l'avocat ne lui coûte rien car sa belle-fille est avocate (c'est la fille de sa femme), est-ce que son lien de parenté lui interdit de traiter le dossier de son beau-père ? Mais je ne manquerai pas de lui signaler que je demanderai des dommages et intérêts au cas où il y aurait une audience.

Encore merci pour votre aide.

Par **nihilscio**, le **31/05/2019** à **19:44**

Pensez-vous que la belle-fille a envie de perdre son temps et aussi de risquer sa réputation à plaider une demande aussi ridicule ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **JPLM**, le **01/06/2019** à **11:13**

C'est plutôt rassurant, merci encore.

Par **wolfram2**, le **02/06/2019** à **21:20**

Bonsoir
En tout état de cause, il est souhaitable que le Conseil syndical se saisisse de cette question et donne son avis à l'assemblée générale sur le choix de l'une ou l'autre solution. Selon son évaluation, vote éventuel en conseil syndical, sur les avantages/inconvénients de l'une ou l'autre entreprise. La décision de l'AG reste souveraine.
Cordialement à tous. wolfram

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés