



Demande de renseignements

Par agathe57

Bonjour,

Présidente du cs, c'est la 1^{ère} fois qu'il y a des soucis avec l'OJ.

Les membres ont été convoqués par le syndic en vue de la préparation de l'ag

La convocation envoyée ensuite aux copropriétaires indique les questions obligatoires et récurrentes ainsi que celles demandées par le CS.

Il en a rajouté non vues avec ce dernier exemple :

désignation des membres du cs, alors que les membres ont été élus le 25 octobre 2022 pour 3ans.

Idem pour les questions sur le montant et fixation des marchés votés l'an dernier

Vote aussi demandé pour que l'AG décide de la date à laquelle les copropriétaires devront se rendre chez le syndic pour le contrôle des comptes.(maj. 25/ 25-1)

A l'issu de la réunion de ce CS il a nous a fait signer un document sur lequel figurait uniquement l'OJ demandé par le CS,

Stupéfaction des membres, en recevant la convocation d'AG, avant nos signatures il a rajouté cette phrase :

Les membres du conseil syndic après avoir procédé aux vérifications d'usage n'ont constatés aucun fait ou opération qui empêcheraient le quitus au syndic pour sa gestion et sa comptabilité de l'exercice écoulé.

Avons nous raison de penser qu'il a fait un faux qui doit être signalé aux copropriétaires présents à l'AG ?

Le président de séance pourra t-il dire que toutes les questions inutiles ne seront pas votées et préciser le comportement de ce gestionnaire?

D'avance, merci pour vos conseils.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le quitus donné par le CS n'a pas de valeur juridique, mais le syndic semble vouloir "forcer la main" aux copropriétaires". Voter le quitus n'est jamais conseillé car il bloquerait des recours ultérieurs.

La préparation de l'ordre du jour est faite "en concertation", mais c'est le syndic qui en reste responsable. Vos signatures au bas de ce document est litigieux et inutile. Il a en effet créé un faux. Le président du CS devrait en faire l'observation au syndic par courrier RAR.

Le président de l'AG DOIT faire voter les questions prévues à l'ordre du jour. Je ne vois pas bien ce qui vous gêne, ni surtout aucune résolution illégale.

Si le comportement de ce syndic vous déplaît, il faut en proposer un autre, et l'AG décidera.

Il est aussi important de faire un rapport à l'AG pour informer l'AG factuellement des actions du CS au cours de l'exercice.

cf article 22 du décret n° 67-223.

Par agathe57

Re-bonjour,

Merci pour votre réponse.

Je dois préciser que le gestionnaire qui a géré la copropriété pendant 9 ans a quitté l'agence mi-août ;il avait toujours travaillé en collaboration avec le cs dont je suis membre depuis 30 ans.

Depuis 2005, plus de question à l'OJ sur le quitus au syndic effectivement dangereuse.

Le nouveau gestionnaire travaille depuis 18 ans dans cette agence, il est connu pour ses erreurs et sa dictature.

Les questions qu'il a rajoutées n'ont d'autre but que de facturer des dépassements d'heures pour l'AG.

Pour des travaux minimes demandés par le cs, dans la convocation aux copropriétaires il a indiqué prendre 5% sur le montant TTC des travaux.

Je l'ai déjà contacté à ce sujet il m'a dit qu'il aurait vu l'erreur à l'AG et l'aurait alors rectifiée!

Ce syndic a bien évidemment été mis en concurrence après 13 ans de collaboration, le contrat proposé sera, sans surprise, voté en première lecture

Pour abrégéer mon précédent message, je n'avais pas signaler tout cela.

Encore une fois merci

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Il ne faut pas confondre le gestionnaire (qui est un des employés du syndi) et le syndic (qui est semble-t-il une agence). Vous pouvez demander au directeur de l'agence de changer de gestionnaire tout en conservant le même syndic...

Par yapasdequoi

La rémunération du syndic pour des travaux doit être votée par l'AG en même temps que les travaux eux mêmes. 5% semble excessif et l'AG peut voter moins.

Si ce sont des travaux d'entretien prévus au budget prévisionnel, il n'y a pas de rémunération du syndic au delà du forfait.

Vous devriez adhérer à une association de copropriétaires et mieux connaitre vos droits et la législation des copropriétés. Au delà des textes Legifrance, il existe des formations et des livres bien faits.

Par agathe57

Merci,
Cordialement,