



Ordre du jour incomplet

Par yoda13002

Bonjour,

Le 25 Aout le syndic recevait par recommandé avec accusé de réception la demande d'un copropriétaire pour la mise à l'ordre d'un jour d'un sujet.

Ce sujet est le changement de syndic.

Le 6 septembre, les copropriétaires recevaient la convocation pour l'AG prévue le 29 septembre.

A l'ordre du jour, la demande de changement de syndic n'apparaissait pas

Le syndic a reçu des mails suite à " rater " mais silence radio ...

Que faire, comment se comporter ?

Merci beaucoup pour votre assistance

Cordialement

Michel alias yoda13002

Par isernon

bonjour,

en principe, l'ordre du jour est établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

s'agissant du mois d'Août ou la France travaille au ralenti, votre syndic va vous répondre que l'ordre du jour était déjà rédigé et prêt à être expédié le 25 août.

par contre, je ne comprends pas votre phrase : " Le syndic a reçu des mails suite à " rater " mais silence radio .."

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il était totalement illusoire de voir cette résolution dans la convocation vu le délai (1 mois !) et surtout le mois d'aout.

Pour changer de syndic il faut se préparer au moins 1 ans à l'avance, et impliquer le conseil syndical.

Si vous voulez réussir, il ne suffit pas de le mettre à l'ordre du jour, il faut aussi anticiper un soutien de la part des votants, et donc "préparer le terrain" largement en amont.

Bref ce sera sans doute mieux de le prévoir pour l'an prochain.

Par AGeorges

Bonsoir Yoda,

Délai minimum pour demander l'ajout d'une résolution : Environ 1 mois 1/2 AVANT l'envoi de la convocation, donc au minimum 2 mois avant l'AG.

Par ailleurs, cette résolution doit être complète. Texte à fournir, contrat ALUR du Syndic proposé ET fiche de prestations. Le Syndic en place n'a aucune obligation d'insérer une résolution incomplète.

Quoi faire ?

Rien. Vous n'avez pas respecté les règles. C'est fini pour cette année. Cependant, si au moins 1/4 des copropriétaires en sont d'accord, vous pouvez imposer au Syndic une AGE dans laquelle vous prévoyez de le remplacer. Vous pouvez tout de même avoir à lui payer un dédit.

Par yapasdequoi

Précision : en copropriété, il n'y a pas d'AGE. Il n'y a que des AGs.

Pour résilier le contrat du syndic en cours, il faut de graves manquements, et c'est encore plus compliqué à voter que le changement de syndic lorsque la fin de son mandat approche.

Veillez simplement (selon les avis des copropriétaires présents à l'AG) que le mandat du syndic qui sera voté ne dure pas plus de 1 an (au pire 18 mois).

Par yoda13002

Bonjour à tous et toutes pour vos réponses

Quand je dis " Le syndic a reçu des mails suite à ce " rater " mais silence radio ... " cela signifie que le syndic ne répond à aucun mail.

De ce que je sais, le copropriétaire ayant demandé le changement de syndic mais je mets cette affirmation sous réserve, a fourni un dossier complet sur le nouveau syndic qui est proposé.

Dans l'ordre du jour, il y a le renouvellement du contrat du syndic. Les personnes présentes à l'AG vont voter très certainement non mais après

Comme rien ne dit que le syndic ne va pas nous virer comme cela est déjà arrivé avec 2 autres et sans aucun formalisme

Bonne journée

Par AGEorges

Bonjour Yoda,

De ce que je sais, le copropriétaire ayant demandé le changement de syndic mais je mets cette affirmation sous réserve, a fourni un dossier complet sur le nouveau syndic qui est proposé.

Peut-être mais la condition de délai NON respecté peut suffire, comme il a déjà été dit.

Par ailleurs, si vous avez déjà reçu la convocation, avec la résolution d'élection de votre NOUVEAU Syndic qui est encore l'ancien, ce dernier ne peut plus se dédire.

En fait, il a TROIS mois pour avertir le Conseil Syndical quand il ne souhaite pas se représenter. S'il ne respecte pas cette date, vous pouvez le poursuivre.

Si vous changez souvent de Syndic, vous avez été repérés. Avez-vous toujours affaire à des mauvais, ou avez-vous tendance à ne pas bien connaître le rôle du Syndic ?

Par exemple, je tends à considérer que si le Conseil Syndical est mauvais (méconnaissance de son rôle et des lois), le Syndic ne peut pas être bon.

En fait, si vous pensez que le Syndic est mauvais, il vous faudra étudier sur quoi vous vous basez pour dire cela.

N'oubliez pas les bases de gestion globales

- Le syndicat décide en AG,
- Le Syndic gère le courant et les décisions spéciales;
- Le CS contrôle le Syndic. Rien d'autre.

Et si le Syndic ne répond pas aux mails, essayez les LRAR.

En tous cas, si vous votez NON, il vaut mieux d'abord voir ce qui se passera après. La loi vous oblige à avoir un Syndic.

NB. J'utilise l'abréviation AGE pour ce qui n'est pas l'assemblée annuelle 'ordinaire'. En fait, la loi vous oblige à avoir au moins UNE AG annuelle. Mais si vous voulez en faire 4, 5 ou 6, vous pouvez. Le maximum est lié au délai de convocation ...

Par AGEorges

Bonjour Yoda,

De ce que je sais, le copropriétaire ayant demandé le changement de syndic mais je mets cette affirmation sous réserve, a fourni un dossier complet sur le nouveau syndic qui est proposé.

Peut-être mais la condition de délai NON respecté peut suffire, comme il a déjà été dit.

Par ailleurs, si vous avez déjà reçu la convocation, avec la résolution d'élection de votre NOUVEAU Syndic qui est encore l'ancien, ce dernier ne peut plus se dédire.

En fait, il a TROIS mois pour avertir le Conseil Syndical quand il ne souhaite pas se représenter. S'il ne respecte pas cette date, vous pouvez le poursuivre.

Si vous changez souvent de Syndic, vous avez été repérés. Avez-vous toujours affaire à des mauvais, ou avez-vous tendance à ne pas bien connaître le rôle du Syndic ?

Par exemple, je tends à considérer que si le Conseil Syndical est mauvais (méconnaissance de son rôle et des lois), le Syndic ne peut pas être bon.

En fait, si vous pensez que le Syndic est mauvais, il vous faudra étudier sur quoi vous vous basez pour dire cela.

N'oubliez pas les bases de gestion globales

- Le syndicat décide en AG,
- Le Syndic gère le courant et les décisions spéciales;
- Le CS contrôle le Syndic. Rien d'autre.

Et si le Syndic ne répond pas aux mails, essayez les LRAR.

En tous cas, si vous votez NON, il vaut mieux d'abord voir ce qui se passera après. La loi vous oblige à avoir un Syndic.

NB. J'utilise l'abréviation AGE pour ce qui n'est pas l'assemblée annuelle 'ordinaire'. En fait, la loi vous oblige à avoir au moins UNE AG annuelle. Mais si vous voulez en faire 4, 5 ou 6, vous pouvez. Le maximum est lié au délai de convocation ...

Par yoda13002

Bonjour Ageorges,

Est ce que le cabinet de syndic est mauvais, certainement pas plus qu'un autre.

Est ce que la personne qui avait en charge la copro jusque fin juin 2022 Oui car elle a disparu et a été remplacée par sa collaboratrice en titre. Cette dame a récupéré un patate ultra-chaude.

Je m'explique : l'AG devait avoir lieu au plus tard fin Juin 2022 (le CS ayant fixé l'ordre du jour) pour voter des travaux sur la chaufferie.

Aucun relevé de compte fin juin et pas d'AG fin juin.

Voilà pourquoi des copropriétaires, il semblerait que ce soit la majorité, veulent changer de syndic.

A ce jour, s'il fallait remettre en route la chaudière, ce serait certainement impossible ...

Merci pour votre aide et bonne journée

Par AGEorges

Re, Yoda

Ah, vous aviez donc une "Gestionnaire". Pouvez-vous vérifier auprès de la CCI si cette personne dispose d'une attestation de collaborateur ? Cela vous permet de vérifier sa qualification pour "gérer" votre copropriété, sachant que c'est le Syndic qui est responsable de ses collaborateurs, pas vous.

Si la collaboratrice a été "formée" par une personne non qualifiée, elle ne doit pas être très bonne non plus (j'ai le cas chez moi !).

Le CS n'a pas à fixer l'ordre du jour de l'AG. C'est le Syndic qui le fait, aidé (et seulement) du CS. Visiblement, le CS ne connaît pas bien ses limites. Comme c'est le contact privilégié du Syndic, ce n'est pas très étonnant que les relations soient tendues.

La loi donne tous les pouvoirs, dans une situation normale, à un Syndicat et à son CS pour que l'AG se déroule dans les 6 mois de la clôture des comptes. Chez le Syndic, c'est le comptable qui s'occupe de ça. Mais évidemment, s'il n'y a pas d'AG, vous n'avez pas les comptes non plus.

Pour la chaudière, vous avez un contrat avec un chauffagiste. S'il y a des réparations, il vous a fourni un devis (ou au Syndic et au CS). Vous savez donc à quoi vous en tenir et probablement pas depuis hier.

J'espère que cela est prévu pour votre AG de fin septembre. Devis, montant, appels de fonds et rémunération du Syndic.

Si vous avez un fonds travaux, il y a des possibilités de l'utiliser. Si votre chauffagiste vous a renseigné, vous connaissez la durée des travaux ...

Pour moi, la bonne technique est d'avoir un Président du Conseil Syndical organisé, bon communicant et qui tienne votre gestionnaire par la main (au titre de l'assistance prévue par la loi). Vous aurez ainsi plus de chances de tenir les délais.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je confirme. Sans CS conscient de son rôle (pas plus mais pas moins !), il n'y a pas de bon syndic.

Le remplacement de gestionnaire ne doit pas impacter la vie de votre copropriété, au besoin le président du CS peut demander à rencontrer son supérieur hiérarchique.

Convoquer une AG est possible par le CS, ou même par tout copropriétaire en cas de défaillance du syndic.

Néanmoins, ceci ne fera pas apparaître les comptes clôturés par magie.

Le CS peut aussi adhérer pour une somme modique à une association de copropriétaires ce qui peut aider à faire bouger un syndic "poussif".

Et il est rarissime que les copropriétaires votent "contre" un syndic sans avoir un concurrent pour prendre le relais. Le vide fait souvent peur...