



## Résolution pour l'AG Citation d'un document

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

J'envisage d'adresser au syndic une demande de 8 résolutions à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG (date non fixée à ce jour) et à soumettre aux votes des copropriétaires.

Parmi celles-ci l'une porte sur le changement de domiciliation des comptes de la copropriété. Le syndic, dans l'année qui a suivi son achat des parts sociales, a transféré les comptes à la Banque P. Il a argué de l'incompétence informatique de l'ancienne banque pour faire ce transfert.

Mais il se trouve aussi que la Banque P a financé partiellement son achat de parts sociales et imposé au moins une condition.

Dans l'acte de cession enregistré au greffe et disponible gratuitement sur un site de "reprises des annonces légales" il est indiqué je cite:

"L'associé unique décide d'autoriser le nantissement de xxxx parts sociales qu'elle détient dans la société WXYZ numérotées de 00 à 000.

L'associé unique précise que cette autorisation est une condition nécessaire à l'obtention du prêt octroyé par la Banque P. ayant financé, en partie, le rachat des parts sociales de la Société WXYZ."

Je voudrais savoir s'il est possible de citer et produire la page de la publication officielle, qui a été récupérée d'une façon tout à fait honnête.

Merci de vos précisions.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le compte bancaire appartient au syndicAT, et pas au syndic. Il n'y a donc aucun (?) rapport avec ce que vous citez.

Mais si vous craignez un "conflit d'intérêt", vous pouvez beaucoup plus simplement demander à l'AG de voter de tenir votre compte dans une autre banque que le CS aura pris soin d'étudier en amont (comparer les frais bancaires, les services, etc)

cf article 18 de la loi 65-557

L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Aucun problème à citer en assemblée générale une information disponible publiquement, à condition de ne pas formuler cela de manière diffamatoire ou insultante.

Mais bon, comme l'indique Yapasdequoi, y a-t-il un intérêt ?

Il vaut mieux soumettre simplement une ou plusieurs propositions de changement de banque, avec les chiffres qui vont bien.

Que votre syndicat ait ses comptes chez une banque qui a consenti un prêt à votre syndic n'est pas en soi un problème. Il faut se poser la question de l'intérêt de la copropriété. Inutile de déménager dans une autre banque si c'est pour avoir moins de services ou payer plus cher.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,  
Merci de votre réponse qu'une nouvelle fois je vais suivre.

Compte tenu de mes relations, à tout le moins difficiles avec ce syndic puis je produire la page citée ? Si non l'assemblée Générale et plus particulièrement le Conseil Syndical va s'opposer à ma demande et la discréditer en évoquant un conflit personnel.

En écrivant "pour éviter tout risque de conflit d'intérêt" dans une résolution, le syndic peut-il censurer cette demande en la considérant comme illégale ?

Je vais reprendre l'article 18.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Isadore: Il vaut mieux soumettre simplement une ou plusieurs propositions de changement de banque, avec les chiffres qui vont bien.

La difficulté est qu'avant la convocation de l'AG, il n'est pas possible d'obtenir plusieurs devis.

Isadore : Inutile de déménager dans une autre banque si c'est pour avoir moins de services ou payer plus cher.

Je pense que le CS actuel ne fait aucune vérification. Dès lors il va être difficile de faire des comparatifs.

Il n'adresse aucune note / information et lors de la dernière AG il n'avait aucun commentaire à faire.

Comme je l'avais répondu à Yapasdequoi dans une autre discussion le CS ne savait même pas qu'il y avait un syndicAT des copropriétaires....

Bonne journée

-----  
Par Isadore

Honnêtement, si tout ce que vous avez contre le choix de la banque actuelle est que ladite banque a prêté de l'argent à votre syndic, cela risque justement de passer pour de l'animosité personnelle. Le syndic pourra dire qu'il a choisi cette banque parce qu'il a l'habitude travailler avec elle et qu'elle propose le meilleur rapport qualité-prix.

Changer de banque implique des frais, chose que le syndic risque aussi de rappeler.

Je pense que le CS actuel ne fait aucune vérification.

Le CS n'est pas le seul à pouvoir faire des vérifications, n'importe quel copropriétaire peut décider d'étudier les contrats et les devis en vue de la prochaine AG.

La difficulté est qu'avant la convocation de l'AG, il n'est pas possible d'obtenir plusieurs devis.

Pourquoi pas ? Vous ne savez pas quand sera convoquée la prochaine AG, rien ne vous empêche de démarcher des banques. Et au pire ce sera pour l'AG suivante.

-----  
Par yapasdequoi

Le fait que le syndic ait l'habitude de travailler avec cette banque, souscrit un prêt, ou tout autre transaction tout à fait licite et publique ne prouve en aucune manière qu'il n'a pas respecté la loi en terme de compte bancaire séparé pour la copropriété.

Votre démarche de souligner ces faits n'a aucun intérêt et démontrera votre animosité plus qu'autre chose, ce qui n'avancera à rien, au contraire.

Vous devriez plutôt envisager de changer les membres du CS et de vous présenter avec quelques alliés un peu plus compétents. Seul vous n'arriverez à rien.

En copropriété c'est la majorité qui décide.

-----  
Par Anchaba

Merci à tous les deux de ses avis et conseils

Isadore

"cela risque justement de passer pour de l'animosité personnelle" sans aucun doute, cela est donc parfaitement inutile.

"n'importe quel copropriétaire peut décider d'étudier les contrats et les devis en vue de la prochaine AG." J'ai adressé une correspondance pour connaître les dates de contrôle possible et suis toujours dans l'attente de l'information.

Yapasdequoi

Votre démarche de souligner ces faits n'a aucun intérêt vu ci-dessus, je me range à votre avis.

Vous devriez plutôt envisager de changer les membres du CS

Je l'envisage et depuis 6 mois j'informe régulièrement la vingtaine de copropriétaires dont j'ai l'adresse mail.

"Seul vous n'arriverez à rien"vous prêchez un convaincu. Au cours des dernières assemblées la moyenne des présents - représentés et votants par correspondance étaient de 40 à 44 % des tantièmes. C'est dire. Les copropriétaires semblent peu concernés et plutôt détachés du sujet. Il faut dire que beaucoup de propriétaires n'habitent pas la ville dans laquelle se situe cette copropriété. Ce qui ne facilite pas les échanges.

Merci et bonne soirée

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez encourager les absents à voter par correspondance ou à vous remettre leur pouvoir.

Seuls les membres du CS ont facilement accès aux documents et contrats de la copropriété, les autres demandes seront simplement ignorées.

Par contre il est possible à tous les copropriétaires de s'adresser à des entreprises et demander des devis.

-----  
Par Anchaba

Bonjour Isadore et Yapasdequoi

J'ai suivi vos conseils et j'ai supprimé de ma LRAR envoyée ce jour le paragraphe traitant du transfert de compte bancaire. Celui-ci n'apportait rien, si ce n'est pas une petite satisfaction à son auteur

Dès réception de la convocation pour l'AG j'encouragerai les copropriétaires à voter par correspondance ou à me donner leurs pouvoirs (dans les limites fixées par la législation 3 au maximum avec un pourcentage de tantièmes à ne pas dépasser).

Merci encore pour votre aide et vos avis.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Dernier info : pour vous tenir informés des suites du dossier.

A 10 jours de l'AG malgré une LRAR envoyée sur vos recommandations le 15 février, et plusieurs relances toujours aucune indication de la date des consultations des pièces par le syndic.

Bonne journée.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est obligatoirement inscrit sur la convocation.

Sinon rendez-vous à ses bureaux aux heures d'ouverture.

Que fait le conseil syndical ????

extrait décret 67-223 :

Article 9-1

Modifié par Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 - art. 4

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965

susvisée, en original ou en copie, et classées par catégories à la disposition de chaque copropriétaire pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9.

Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

Le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,  
Une nouvelle fois merci pour vos indications que je répercute en "copié -collé" au syndic et au seul membre actif du CS. C'est lui qui a pu obtenir en 5 ans que des devis pour l'installation de compteurs d'eau individuels. Le syndic répondait toujours "il y a un problème technique, que je ne peux pas vous expliquer !"

Yapasdequoi C'est obligatoirement inscrit sur la convocation.  
Cela ne l'est pas et ma relance écrite du syndic n'a eu aucun effet !

Que fait le conseil syndical ???? depuis le temps que vous avez l'amabilité de répondre à mes interrogations, vous devez avoir une petite idée !!. Pour les autres visiteurs je peux répondre "RIEN" même pas un commentaire verbal de l'année passée, lors des assemblées. !! 3 des 4 membres du CS sans président, considèrent qu'il s'agit de réunions mondaines. L'un des membres habite l'immeuble et exerce la fonction de concierge, bien sûr non officiellement, à titre bénévole. Ce rôle est très apprécié du syndic.

extrait décret 67-223 : Article 9-1 Modifié par Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 - art. 4  
Une nouvelle fois, je vais faire un "copié-collé".

Dernière question posée dans les résolutions de l'AG " Nouvelle désignation du cabinet A.O. en qualité de syndic ? selon le contrat joint au présent ordre du jour / Approbation du transfert dudit contrat de syndic au profit du cabinet N.A.C. Il y a deux questions mais un seul vote. Il faut donc accepter les 2 propositions ou refuser les 2. Il profite de cette modification pour allonger la durée du contrat le faisant passer de 1 à 2 ans.  
Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Tant que les votants gèreront tout sans broncher, il ne se passera rien.  
Comme déjà dit : commencez pas désigner un CS digne de ce nom, puis changez de syndic.  
Rien ne se fait en 5 minutes, mais sans majorité, vous ne sortirez pas de cette situation.  
On a le syndic "qu'on mérite" (désolée, ce n'est pas une attaque personnelle)

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

yapasdequoi : "On a le syndic "qu'on mérite" (désolée, ce n'est pas une attaque personnelle)

C'est dur, je pensais que l'on méritait mieux. Rassurez vous je n'ai pas pris votre remarque pour une attaque personnelle. A chaque fois que j'obtiens des informations sur ce forum, je répercute à la grande majorité des copropriétaires (ceux dont j'ai l'adresse mail).

Un membre du Conseil Syndical m'a écrit pour me demander de cesser ce "harcèlement" et de m'adresser au syndic qui est le seul à connaître le dossier !!! No comment.

Je me permets de revenir avec deux questions :

1- Qui a la responsabilité de vérifier la "qualité" d'un postulant au Conseil Syndical ?

Pour une candidate j'ai demandé à plusieurs reprises par écrit quelle était sa "qualité" en rappelant l'article qui dispose qu'il faut être ou marié(e) ou pacsé(e) ? Le syndic écrit maintenant à côté de sa candidature "conjointe de Monsieur

H....". J'ai lu sur <https://www.lexbase.fr/article-juridique/3209953-jurisprudence-le-pacse-nest-pas-un-conjoint>] un article rédigé par Madame Adeline Gouttenoire, Professeur à l'Université Montesquieu-Bordeaux IV : "Un conjoint est un époux. La formule de la Cour de cassation ne laisse place à aucune ambiguïté : en l'état de la législation française", les conjoints sont obligatoirement des époux" Elle renvoyait vers 5 arrêts de la Cour de Cassation rendus le même jour. Cette indication est-elle toujours d'actualité ?

Nomination d'un "nouveau" (??) syndic.

Dans l'ordre du jour de ce mois-ci le syndic demande un seul vote pour "renouvellement et allongement de son contrat" et transfert sur une autre de ses sociétés. Je cite :

Transfert du Contrat du Syndic.

Il est indiqué dans l'ordre du jour je cite :

L'A.G. des copropriétaires prend acte de la fusion du cabinet A. O.

avec le cabinet A.C., via une transmission universelle de patrimoine prévue le 31 décembre 2025.

Elle donne son accord exprès à la transmission du contrat de mandat de syndic adopté au cours de

la présente réunion au profit du cabinet A.C. ayant son siège social à l'adresse

suivante [même adresse ue le syndic actuel], représenté par Monsieur D S, Président,

immatriculé au RCS de ville sous le numéro xxx yyy zzz, titulaire de la carte professionnelle

mention transaction et gestion immobilière numéro CPI délivrée par la CCI

de B..., dès lors que la transmission universelle de patrimoine entre les deux cabinets aura

été finalisée.

Doit-on considérer qu'il s'agit d'un nouveau syndic auquel cas cela imposerait un appel d'offres et un vote spécifique ou alors que l'accord exprès admet cette solution.

Merci de vos précisions.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Qui a la responsabilité de vérifier la "qualité" d'un postulant au Conseil Syndical ?

On peut penser que c'est le syndic mais ce n'est écrit explicitement dans aucun texte.

S'il y a doute sur la qualité d'un candidat, le plus simple est de lui poser la question lors de l'assemblée générale. Le candidat sera alors responsable de sa réponse. Il sera présumé de bonne foi.

Fusion-acquisition

La position de la cour de cassation est que la fusion-acquisition n'entraîne pas le transfert d'un mandat de syndic de copropriété à la société absorbante. Il en résulte qu'en toute rigueur la fusion devrait être annoncée aux copropriétaires suffisamment tôt pour qu'ils puissent rechercher d'autres candidats comme s'il s'agissait d'une démission. Mais ce n'est pas au quittant d'assurer la mise en concurrence, c'est au conseil syndical comme en dispose le troisième alinéa de l'article 21 de la loi du 101 juillet 1965.

-----  
Par yapasdequoi

Les réponses vont rester les mêmes :

C'est d'abord le conseil syndical qui doit vérifier, et en dernier ressort les votants. Raisonnablement, ils doivent voter contre un candidat qui n'est pas éligible.

Pour ce qui concerne le syndic, c'est une manoeuvre classique (rachat/fusion/etc) mais le mandat doit être remis en concurrence. Sauf que là c'est clairement trop tard.

Conclusion : votre CS ne sert à rien, et élire Madame X ou la charcutière n'aura aucun impact ni en mieux ni en pire.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Nihilscio

Merci beaucoup pour vos renseignements toujours précieux et bien sûr je ne peux que me réjouir de l'aide que m'apportent les intervenants patients (dont vous êtes) aux questions que je pose.

Dès à présent je vais transmettre au syndic + au seul membre dynamique du CS + aux copropriétaires que je "harcèle" avec mes notes, cette position de la Cour de Cassation.

Le problème est que l'AG est le 26 Mars et le syndic risque d'arguer qu'il n'a pas le temps de modifier la date de l'AG et l'ordre du jour et qu'il va vouloir "passer en force".

Y-a-t-il une possibilité pour le contraindre à modifier son ordre du jour et à différer la tenue de l'Assemblée. ?

Merci de vos précisions.

-----  
Par yapasdequoi

Non il n'y a aucun moyen de modifier la convocation ni la date.

La seule solution réaliste c'est que les copropriétaires votent "contre" sa résolution "pourrie" d'adopter son transfert de contrat.

Ensuite vous serez sans syndic, et il faudra rapidement en trouver un autre.

cf article 17 :

"Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic."

Mais ne rêvez pas. Les copropriétaires "moutons" vont continuer à fermer les yeux et à tout gober sans réagir.

-----  
Par Anchaba

Bonsoir,

Yapasdequoi

Je dois avoir un problème de réception de messages, je n'ai reçu le votre qu'après avoir répondu à Nihilscio, ce qui n'est pas cohérent avec les heures d'envoi.

C'est d'abord le conseil syndical qui doit vérifier, et en dernier ressort les votants. Raisonnablement, ils doivent voter contre un candidat qui n'est pas éligible.

Je vais donc informer les membres du Conseil Syndical et les inciter à poser la question.

Que risque un membre du CS qui fait élire un non-éligible?

Yapasdequoi "Pour ce qui concerne le syndic, c'est une manoeuvre classique (rachat/fusion/etc) mais le mandat doit être remis en concurrence. Sauf que là c'est clairement trop tard." Y-a-t-il une solution ?

Merci de vos précisions.

-----  
Par yapasdequoi

Réponse à 16:44

-----  
Par Anchaba

Yapasdequoi

Mais ne rêvez pas. Les copropriétaires "moutons" vont continuer à fermer les yeux et à tout gober sans réagir.

Je vais donc informer et qui sait..... En restant lucide je crois que vous avez raison, et qu'il est plus que difficile de faire bouger les lignes...

-----  
Par Anchaba

Bonjour à vous deux,

J'ai transmis vos éléments au syndic et voilà sa réponse qui à mon sens n'est pas d'une grande transparence sur le dénouement de cette fusion en fin d'année 2025.

Je cite :

"2) Concernant la transmission universelle de patrimoine (TUP) : il s'agit d'un procédé parfaitement légal qui permet de transférer les contrats A.O. au profit de la maison mère A.C. Dans les faits, cela n'implique aucun changement pour la copropriété et le syndicat des copropriétaires si ce n'est un changement de nom du cabinet de syndic. Les conditions du contrat restent inchangées, vos interlocuteurs demeurent les mêmes. Depuis plusieurs années déjà, tout est déjà uniformisé entre les différents cabinets qui composent notre groupe : A.C.-A.O. et R. La fusion devrait, sous toute réserve, être actée officiellement et formellement d'ici la fin de l'année ; d'où la nécessité de ce vote en AG pour autorisation du transfert du contrat."

"Sous toute réserve" crée le doute sur la réalisation et n'assure en rien, me semble-t-il, qu'il n'y aura pas de changement dans la composition du capital. Actuellement il s'agit de 3 SARL à associé unique et dans les correspondances il est indiqué "Président". Il s'agirait alors d'une SA ou d'une SAS.????

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

On vous a déjà répondu que le transfert de contrat n'est pas légal.

Donc vous avez 3 suites possibles :

1/ l'AG vote contre

2/ l'AG vote pour et vous demandez l'annulation de la résolution via l'article 42 (avec avocat et dans les 2 mois)

3/ vous laissez faire

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Yapasdequoi "On vous a déjà répondu que le transfert de contrat n'est pas légal.

Oui j'avais bien vu que vous m'aviez déjà répondu et j'ai utilisé vos éléments.

Je ne voulais pas vous importuner, mais juste vous faire part de la réponse qui m'avait été faite.

Pour ma part je vais bien évidemment voter contre et voir avec mon assistance juridique si elle peut intervenir et dans quelles conditions.

Bonne journée.

-----  
Par Nihilscio

Ce n'est pas que le transfert soit illégal, c'est qu'il doit être accepté par l'assemblée générale parce qu'un mandat de syndic est un contrat intuitu personae.

En fait le syndic fait correctement les choses. Il envisage une fusion-absorption dans le courant de l'année. Il demande à l'assemblée des copropriétaires d'accepter le transfert du mandat à la société absorbante. L'assemblée peut refuser. En ce cas il faudra trouver un nouveau syndic et convoquer à nouveau l'assemblée générale. Mais, en réalité, comme le dit le syndic, rien ne devrait changer. Ce seront toujours les mêmes personnes physiques qui géreront la copropriété.

-----  
Par Anchaba

Bonsoir,

J'ai retrouvé trois arrêts de la Cour de Cassation.

Le Numéro 11-23121 du 13/11/2012 duquel il est possible d'extraire, je cite :

"Qu'en statuant ainsi, alors que la loi du 10 juillet 1965, excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer la société absorbante, personne morale distincte, le tribunal a violé les textes susvisés"

Les numéros 19-22714 et 19-22720 du 28 Janvier 2021

Ceux-ci indiquent notamment :

"6 -En statuant ainsi, alors que la loi du 10 juillet 1965, excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer la société absorbante, personne morale distincte, la cour d'appel a violé les textes susvisés"

J'espère que nous serons plusieurs copropriétaires à voter contre cette résolution.

Si je vous ai bien suivis nous pourrions contester dans les deux mois à compter de la réception du PV cette résolution.

Nihilscio

qu'un mandat de syndic est un contrat intuitu personae

Rien nous dit que le syndic sera encore à la fin de l'année le dirigeant de la société A.C. C'est peut-être pour cela qu'il est indiqué "sous toute réserve" que la fusion soit actée.

Bonne soirée.

-----  
Par Nihilscio

Si je vous ai bien suivis nous pourrions contester dans les deux mois à compter de la réception du PV cette résolution.

Vous n'avez pas compris.

La société qui détient actuellement le mandat de syndic de votre copropriété va se faire absorber. Il est proposé à votre copropriété de donner mandat de syndic à la société absorbante.

Si la copropriété refuse le transfert du mandat à la société absorbante, elle devra rechercher un nouveau syndic parce que la société absorbée va cesser d'exister.

Mais elle peut très bien accepter le transfert du mandat. Contester une telle décision n'aurait aucun sens. Imaginez-vous le tribunal invalidant la décision de l'assemblée générale pour ordonner la continuité d'un contrat avec une société qui n'existe plus ?

Vous ne pouvez pas interdire à une société de se faire absorber par une autre.

-----  
Par yapasdequoi

En résumé : Le transfert "en douce" est illégal, mais si l'AG vote pour, il devient légal.

Quel serait l'intérêt de dépenser de l'argent (beaucoup) et du temps (aussi) pour tenter de faire annuler cette décision ?

Dépensez plutôt votre énergie à rechercher des syndics concurrents qui pourraient être proposés à l'échéance (là c'est trop tard), et surtout à désigner un conseil syndical digne de ce nom.

Vous ne ferez rien tout seul.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Merci à vous deux, pour vos indications et précisions qui, manifestement, s'imposaient.

Vous êtes tous les deux d'accord sur l'inutilité de contester cette décision de transfert du mandat de syndic, alors je ne vois aucune raison pour le faire/

Il serait surprenant que cette copropriété refuse le transfert. Ce syndic n'est jamais contesté. Dans ma prochaine info aux copropriétaires je vais indiquer « yapasdequoi : Le transfert "en douce" est illégal, mais si l'AG vote pour, il devient légal. » Cela permettra EVENTUELLEMENT ( ??? ) à certains de se poser des questions sur la gestion de ce syndic.

En ce qui concerne le conseil syndical aucun des membres actuels ne veut démissionner et surtout pas celui qui a recommandé le syndic présent. Celui-ci dit avoir fait des contrôles de gestion en étant incapables de préciser les pièces vérifiées et la méthode retenue. ? . !

Reste une question à laquelle il n'est pas possible de répondre : à la fin de l'année ? date de la fusion « sous toute réserve » - le syndic sera-t-il toujours associé ?

Je vous tiendrai informés

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

La convocation pour l'AG ne donnait pas les dates pour le contrôle des documents par les copropriétaires non membres du CS

J'ai pu obtenir rendez-vous avec le gestionnaire qui m'a remis le classeur avec les extraits de compte bancaire et les factures.

Plusieurs anomalies ou questions :

- 1- le syndic facture des honoraires pour déplacement chez le conciliateur pour traiter de la non application du règlement de copropriété dont il est le seul responsable. Il a même reconnu par écrit son erreur.
- 2- Une facture au nom d'une autre société du syndic pour des réparations sur un cumulus privé sans indication de la localisation de l'appartement.
- 3- Sur les factures du syndic manquent plusieurs mentions et notamment son numéro de TVA, alors qu'il facture cette taxe au syndicat des copro.
- 4- Aucun placement des soldes disponibles supérieurs à 27.000,00 Eur pendant plusieurs mois, alors qu'il avait dit ouvrir un compte sur livret pour faire des placements de la trésorerie disponible.
- 5- Facturation d'un abonnement professionnel pour une ligne téléphonique dont les membres du CS ignorent l'existence !

Ces points devraient être étudiés/évoqués lors de l'AG.

-----  
Par yapasdequoi

Si vous avez trouvé des anomalies, le mieux c'est de tenter de les résoudre AVANT l'AG pour ne soumettre que des comptes corrects.

JE ne comprend pas pourquoi le CS n'est pas acteur dans cette vérification. C'est son rôle essentiel...

Ensuite lors de l'AG c'est quitte ou double : l'AG vote l'approbation des comptes et ne fait pas de détails. Des réserves ne servent à rien.

Donc :

- soit vous avez des copropriétaires vigilants qui vont tout refuser et demander une nouvelle AG (?) avec des comptes corrigés...
- soit vous avez affaire à des moutons qui vont voter pour les yeux fermés.

-----  
Par Nihilscio

Il faut chercher autant que possible à obtenir des corrections avant l'assemblée, toutefois les copropriétaires ne sont pas obligés soit d'approuver tout soit de refuser d'approuver les comptes. L'approbation sous certaines réserve se fait couramment. C'est assez similaire à une réception de travaux avec réserves.

L'assemblée peut par exemple approuver les comptes mais

- en rejetant la note d'honoraires portant sur la conciliation,
- en ce qui concerne la mention de la TVA, accepter les notes d'honoraires sous réserve qu'elles soient rééditées avec mention de la TVA, mandat étant donné au conseil syndical de lever la réserve lorsque ce sera fait.

-----  
Par Anchaba

Une nouvelle fois, un grand merci à tous les deux.

Je vais essayer d'apporter des réponses à vos questions

Tout d'abord je rappelle que ce syndic veut transférer son mandat à une autre société de son groupe à l'occasion d'une fusion avec la société absorbante qui change de forme passant de SARL à une société avec président (sans précision SA - SAS - SASU???) .

Yapasdequoi JE ne comprends pas pourquoi le CS n'est pas acteur dans cette vérification. Le CS comprend 4 membres : 2 des membres habitent à 150 KM de l'immeuble et ne se déplacent que rarement - la troisième ne veut pas s'occuper des comptes puisqu'il y a un syndic !!!! et le 4ème est une personne dont le travail l'appelle très fréquemment à l'étranger. Elle n'a pas de temps durant les heures d'ouverture des bureaux du syndic.

Votre avis Des réserves ne servent à rien diffère de celui de Nihilscio.

La différence entre vos deux avis est-elle mineure ou au contraire totale, sans qu'il existe une solution intermédiaire ?

Yapasdequoi pour votre choix entre "propriétaires vigilants et "des moutons aux yeux fermés" je crains que la réponse exclut la vigilance.

Nihiliscioobtenir des corrections avant l'assemblée Celle-ci a lieu Mercredi prochain il est peu probable que cela soit réalisé.

en rejetant la note d'honoraires portant sur la conciliation, pensez vous que le syndic puisse contester ce rejet en estimant qu'il représentait la copro et oubliant que l'erreur est liée à la non application du règlement de copropriété ?

Merci

-----  
Par Nihilscio

Tout d'abord je rappelle que ce syndic veut transférer son mandat à une autre société de son groupe à l'occasion d'une fusion avec la société absorbante qui change de forme passant de SARL à une société avec président (sans précision SA - SAS - SASU???)

Je le répète. Cela n'a rien d'illégal. Le syndic procède dans les règles. Il demande l'approbation des copropriétaires qui votent en assemblée générale. Ceux-ci ont le droit d'accepter et alors le mandat sera transféré tout à fait régulièrement. Ils peuvent refuser et alors devront choisir un autre syndic. Il faudra convoquer à nouveau l'assemblée générale. Il y a suffisamment de temps pour cela.

Le conseil syndical est désigné en assemblée générale. Si les copropriétaires se satisfont de conseillers syndicaux inactifs, ils auront un conseil syndical inactif. C'est ainsi, seule vous n'y pouvez rien.

pensez vous que le syndic puisse contester ce rejet en estimant qu'il représentait la copro et oubliant que l'erreur est liée à la non application du règlement de copropriété ?

Il peut y avoir conflit entre le syndic et le syndicat. S'il ne peut se régler à l'amiable, le syndicat, s'il est cohérent, change de syndic.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

.....que ce syndic veut transférer son mandat à une autre société de son groupe à l'occasion d'une fusion.....

Je n'avais répété ce point que pour les nouveaux visiteurs. J'ai communiqué immédiatement par écrit les indications que vous: Nihilscio et Yapasdequoi m'aviez données, à savoir que cette pratique de transfert pourrait se trouver "légaliser" par le vote de l'assemblée.

Comme vous me l'aviez tous les deux indiqué, il est aussi difficile de faire boire un âne qui n'a pas soif que de faire évoluer une syndicat de copropriétaire.

Bonne journée