



Problèmes avec le syndic avant AG

Par Celoni

Bonjour,

Le syndic de notre copropriété a refusé de prendre en compte les modifications transmises dans les délais, par notre CS, sur l'ordre du jour de la prochaine AG le 3 décembre:

- REFUS NON MOTIVE de sa part de financer les prochains travaux « terrasses » pour les lots sinistrés sur le compte travaux Loi Alur, même partiellement. Il appellera tout en charges générales.

- REFUS NON MOTIVE de sa part, de mise en concurrence (obligatoire au-delà de 1500 euros HT) attribuant à une seule entreprise le montant global des travaux (36000?).

Or, La mise en concurrence a été pourtant VOTÉE, INSCRITE et APPROUVÉE (résolution N°25 de la dernière AG année 2024).

Le syndic ne répond pas aux LRAR du CS et ne tient pas compte de leurs demandes.

Que pouvons nous faire, face à une telle attitude?

En vous remerciant par avance.

Par isernon

bonjour,

vous pouvez prévoir à la fin du mandat de votre syndic, de ne pas renouveler son mandat, voir de le mettre en concurrence avec d'autres syndics, .

il est également possible mettre fin en cours d'un syndic de copropriété, voir ce lien :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31671#:~:text=La%20d%C3%A9cision%20d'arr%C3%AAt%20le,dure%20de%200h%20%C3%A0%2024h.]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31671#:~:te xt=La%20d%C3%A9cision%20d'arr%C3%AAt%20le,dure%20de%200h%20%C3%A0%2024h.[/url]

salutations

Par Celoni

Merci, mais dans l'immédiat et avant le mois prochain, avons-nous une possibilité de stopper le déroulement de l'AG, comme il l'entend ?

Pouvons-nous engager une démarche juridique pour faire constater la transgression de son rôle et son manque de professionnalisme ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le CS a possibilité d'adresser par écrit aux copropriétaires un "compte-rendu de son mandat" et de le commenter en séance. Dans ce compte-rendu, le CS peut faire état de ses demandes non prises en compte par le syndic et de ses recommandations de vote. Le texte peut être annexé au PV ou envoyé séparément.

Pendant l'AG, le Président désigné en début de séance peut modifier les résolutions.

Les travaux de terrasse : Le président peut proposer au vote de financer les travaux par le fonds travaux ALUR et non pas sur le budget prévisionnel. La répartition en charges générales ou spéciales est définie dans le règlement de

copropriété selon la nature des travaux.

La mise en concurrence : ne signifie PAS de "mettre plusieurs devis dans la convocation". Elle peut avoir été faite en amont, mais dans ce cas il faut en apporter quelques explications. Il est aussi possible qu'une seule entreprise ait répondu. Le CS peut aussi demander directement aux entreprises des devis. Là aussi, le Président de l'AG peut proposer de voter un montant max et de déléguer au CS le choix de l'entreprise.

Le vote : Vous pouvez voter contre toutes les résolutions qui ne vous conviennent pas. Et sous 2 mois demander leur annulation au tribunal (avec avocat obligatoire)

"engager une démarche juridique" vous perdriez votre temps et votre argent. Changez de syndic à la prochaine occasion.

"stopper le déroulement de l'AG, comme il l'entend" : Ce n'est pas le syndic qui mène l'AG c'est le Président. Choisissez un Président digne de ce nom et qui préside vraiment. Le syndic n'est que secrétaire : il note et il exécute.

Par Celoni

Superbe explication, très claire.

Merci pour vos conseils Yapasdequoi.

Par yapasdequoi

Avec plaisir, n'hésitez pas à revenir nous poser des questions si besoin.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'ordre du jour de l'assemblée générale est normalement élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical. Il n'est pas normal que l'ordre du jour doive être modifié après qu'il a été élaboré.

modifications transmises dans les délais : quels délais ?
Si la convocation est déjà partie, l'ordre du jour n'est plus modifiable.

Le syndic n'est pas aux ordres du conseil syndical.

Financement des travaux.
Les travaux sont financés comme décidés par l'assemblée générale. Qu'a décidé l'assemblée générale, appel de fonds aux copropriétaires ou emploi du fonds de travaux ?

Répartition du coût des travaux.
La répartition est déterminée par le règlement de copropriété, qu'ils soient financés par un appel de fonds ou par le fonds de travaux. La répartition doit se faire selon la grille des charges communes générales si c'est ce que stipule le règlement de copropriété.

Mise en concurrence.
Il n'est pas normal que la question de la mise en concurrence se pose après que l'assemblée générale a décidé des travaux, l'entreprise devant les exécuter étant désignée par l'assemblée générale à moins que celle-ci ait donné mandat au syndic ou au conseil syndical pour le choix de l'entreprise. Quels sont exactement les termes de la résolution n°25 de l'assemblée générale de 2024 ?

stopper le déroulement de l'AG : l'AG devra se dérouler dans le respect de l'ordre du jour contenu dans la convocation. Il n'est plus modifiable.

Vous ne pouvez engager d'ici le mois prochain une démarche juridique, tout d'abord parce qu'il est trop tard pour le faire, ensuite parce qu'il n'est pas du tout évident que le syndic ait transgressé son rôle et manqué de professionnalisme.

Par yapasdequoi

J'ai corrigé mon intervention concernant les travaux. C'est Nihilscio qui a raison.
Il ne faut pas mélanger la source du financement (fonds travaux ou appels de fonds) avec la répartition du coût (charges générales ou spéciales ou individuelles)

Par JANO

Bonjour,

@Celoni : Si vous avez le temps d'ici l'AG, une idée comme une autre --> Faites une réunion avec les copro pour explications etc...vous gagnerez du temps et de l'énergie....pendant l'AG.

C'est ce que je fais (nous faisons au niveau CS), systématiquement avant une AG.

Nous nous mettons d'accord sur certaines résolutions (surtout celles qui sont structurantes pour la copro) et sur le président de séances etc....

Par yapasdequoi

C'est une bonne recommandation si les copropriétaires participent aux AGs. Dans certaines AGs, la salle est quasiment vide, c'est après ces constatations que la législation a évolué en autorisant le vote par correspondance.

A savoir :

"Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution." (article 17-1-A)

Par Celoni

Réponse à Nihilscio :

Le syndic a soumis au CS, le projet de convocation et le CS a demandé des modifications.

Le délai : c'est 21 jours avant la date de l'AG initialement prévue le 17 novembre.

Le CS a fait part de ses demandes en septembre 2024.

Le syndic n'est pas aux ordres du CS, mais il doit tenir compte de ses demandes et observations, de ce qui a été accordé et voté, non? Ou bien ça voudrait dire que les propriétaires sont aux ordres du syndic?

Financement des travaux : je parle de l'emploi du fonds des travaux.

Pour la répartition : C'est comme vous dites par rapport aux quotes-parts, mais si le fonds de travaux est suffisant il n'y a plus de répartition.

Mise en concurrence : résolution n° 25 : L'assemblée annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 (?..) décide de fixer à 1500? TT, le montant de tous marchés, contrats, travaux et commandes , à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire par le syndic.

Le syndic ne répond pas aux LRAR , ne tient pas compte des demandes faites par le CS, ne respecte pas ce qui a été voté en AG pour la mise en concurrence, il décide seul de l'entreprise qu'il va présenter pour les travaux qu'il faut voter?.C'est, il me semble une attitude très peu professionnelle,car il est payé pour tous ces services, mais peut-être vous n'êtes pas de cet avis.

Merci

Par Celoni

Réponse à Yapasdequoi et JANO :

Effectivement, c'est une bonne idée et très cohérente avec les intérêts de tous.

Nous allons essayer de faire une réunion entre les propriétaires avant la date du 3 décembre et demander procuration ou vote par correspondance.

Encore merci.

Par yapasdequoi

si le fonds de travaux est suffisant il n'y a plus de répartition.

Il n'y a pas besoin d'appels de fonds supplémentaires. Mais il y a toujours une répartition par lot.

il décide seul de l'entreprise

Certainement pas ! C'est toujours l'AG qui décide, et elle peut refuser ce que le syndic présente.

Elle peut aussi déléguer le choix de l'entreprise au CS (cadeau empoisonné ?) après avoir voté le principe des travaux et un budget (montant maximum).

Ne vous trompez pas sur la notion de "mise en concurrence" surtout sur des domaines particuliers ou si le budget prévu est trop bas, parfois une seule entreprise répond, ou même aucune...

demander procuration ou vote par correspondance

Plus les copropriétaires participent, plus ils seront respectés par le syndic...

Pour les pouvoirs : ne pas dépasser 3 pouvoirs par mandataire ni 10% des tantièmes

Pour le VPC : cf réponse plus haut

Par Celoni

Merci pour ces précisions.