Abus de pouvoir de la présidente du CS copropriété

Par coproST

Bonjour,Je suis copropriétaire d'une copropriété de 41 logements et élue au conseil syndical. Depuis plusieurs mois, nous notons des incohérences dans les prises de décisions de la Prsdte du CS notamment au sujet de la taille des arbres et des haies de la copropriété. En effet, à chaque passage du jardinier, cette dernière l'empêche de tailler sous prétexte d'objectifs écologiques et ce, même lorsque nous ne sommes pas en période de nidification (16 mars au 15 août). Le problème c'est qu'à force de l'empêcher de tailler en dehors de cette période, la végétation s'agrandit et l'oblige à demander au jardinier de tailler haies et arbres pendant cette période....Par ailleurs, elle s'est entendue avec le syndic pour enjoindre par RAR ce jardinier de démissionner du contrat d'entretien sous peine de poursuites judiciaires pour avoir trop tailler un arbre... La présidente ne consulte jamais le CS pour ces histoires de taille, n'a pas consulté le CS pour enjoindre le jardinier de se démettre du contrat. Que faire?

Par yapasdequoi

Bonjour
Elle n'a aucun droit de donner des instructions au jardinier. Ni de resilier son contrat et encore moins de le menacer !

Que fait le syndic ? Il dort sur son argent ?

Choisissez rapidement un autre président du CS et faites en sorte de ne pas la réélire à la prochaine AG.

Le nouveau président doit reconfirmer au syndic qu'il doit jouer son rôle de pilotage des prestataires.

Par isernon

bonjour,

le président du CS est élu par ses membres qui peuvent révoquer son président.

le président n'a pas le pouvoir de donner des ordres aux entreprises travaillant pour le syndicat des copropriétaires.

salutations

Par coproST

Je vous remercie.

Par coproST

Par ailleurs, pourriez vous m'indiquer quelle sont les prérogatives du président du CS et du CS lui même et comment doivent-ils fonctionner ensemble pour la prise de décision?
Le Président doit il demander systématiquement l'avis du CS pour les actions à mener et décisions à prendre?

Par yapasdequoi

Le rôle du CS est défini par l'article 21 de la loi 65-557.
Le fonctionnement entre président et membres n'est pas défini par la loi.
Les décisions à prendre sont assez limitées, hors délégation de l'AG.
Et certainement pas de donner des ordres au jardinier.

Par coproST

Je vous remercie.
Mais si je comprends bien, même en dehors de cette histoire de jardinerie, le CS doit bien être consulté pour avis dans de multiples domaines non?

Par coproST

Je réponds à votre message ci-dessous:

Bonjour
Elle n'a aucun droit de donner des instructions au jardinier. Ni de resilier son contrat et encore moins de le menacer !

Que fait le syndic ? Il dort sur son argent ?

Choisissez rapidement un autre président du CS et faites en sorte de ne pas la réélire à la prochaine AG.

Le nouveau président doit reconfirmer au syndic qu'il doit jouer son rôle de pilotage de

Elle est passée par le syndic pour mettre fin au contrat du jardinier.

Par yapasdequoi

Avez-vous lu l'article 21 ?
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313574]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313574[/url]

Je vous cite le début :
"Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire."

Le CS donne son avis, mais il peut aussi se saisir d'un sujet (exemple : mise en concurrence d'un fournisseur) et ensuite proposer des résolutions pour le vote de l'AG.
L'avis du CS n'est qu'un avis. Le syndic n'est pas obligé d'en tenir compte... Mais l'AG peut en tirer les conséquences, et changer de syndic ou bien changer de CS.

L'article 21-1 et suivants permet de donner une délégation de pouvoir au CS.
Il n'est pas recommandé de lui donner un "chèque en blanc" mais de préciser clairement l'objet de cette délégation : exemple : choix de la couleur des rosiers.

Par yapasdequoi

Elle est passée par le syndic pour mettre fin au contrat du jardinier.

Rien d'anormal donc. La présidente a donné un avis au syndic qui l'a suivi.

Si votre présidente vous semble trop "indépendante" il faut en changer ou bien mettre en place un RFCS (Règle de fonctionnement du CS) à faire valider par l'AG. Mais vous risquez de rebuter les autres membres si trop complexe.

Par coproST

Entendu c'est très clair, donc dans cet écosystème juridique, la présidente n'a pas à s'emparer de sujets et de décisions? Sauf exception?

Par yapasdequoi

Mais si elle peut... surtout si le syndic lui obéit.
Et votre seul recours si elle ne veut pas se concerter avec les autres membres du CS c'est d'élire un autre président.

Par coproST

Entendu. Je vous remercie.

Je récapitule.

Le pouvoir de la présidente et du CS est de donné des avis pour actions du syndic ou pour soumettre des résolutions à l'AG.

Seul le syndic est en contact avec les entreprises/prestataires de la copropriété.

Est-ce bien cela?

Par coproST

Entendu. Je vous remercie.

Je récapitule.

Le pouvoir de la présidente et du CS est de donné des avis pour actions du syndic ou pour soumettre des résolutions à l'AG.

Seul le syndic est en contact avec les entreprises/prestataires de la copropriété.

Est-ce bien cela?

Par yapasdequoi

En gros.
Il y a en plus des possibilités de délégation de pouvoir au CS par l'AG.
Et en cas de défaillance du syndic, le président a d'autres prérogatives...
Je vous invite à lire la loi 65-557 et son décret 67-223, car il n'est pas possible de résumer tout en 3 mots.