



Délai pour présenter une requête en ODJ de l'AG

Par YannP

Bonjour à toutes et à tous

Il y a une fronde dans notre petite résidence de 180 logements ! Sujet gardien ou pas gardien.

Il s'agit d'une résidence de vacances avec une vingtaine de résidents à l'année. Une partie des résidents ont créé une pétition pour demander un gardien à l'année

Actuellement est en place un prestataire historique qui s'occupe des espaces verts et de fonctions assimilées au gardiennage (interface pptaire CS, Syndic, poubelles, aide aux personnes âgées, petits travaux, assistances aux stés d'interventions (maçon peintre etc), etc etc)

Le CS, dont je fais parti, est satisfait de cette prestation et souhaite la conserver
"l'opposition" souhaite avoir un gardien (à l'ancienne, ils n'ont pas assimilé les 35 heures et autres contraintes)

Pour cela, ils ont fait des devis "espaces vert", "espaces vert + gardien", "espaces verts + assimilé gardien"

Ils ont été reçus par le syndic, ont montré leur devis mais ont refusé de les laisser. Ils acceptent que le CS les consulte, mais n'en donne pas de photocopie.
C'est leur jeu.

L'AG a lieu le 28 juillet. Les ODJ doivent être envoyés au plus tard le 28 juin.

Quel délai raisonnable le CS peut-il exiger pour avoir les docs en sa possession afin de disposer du temps matériel pour réaliser une analyse factuelle ?

A contrario, quelle est la date limite pour que "l'opposition" fasse parvenir les docs au syndic, faute de quoi ce point ne sera pas à l'ODJ ?

Y a-t-il un 49.3 sur ce type de sujet ? :)

Désolé pour ce long message

Cordialement

Yann

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le CS ne peut rien exiger des copropriétaires. Toutefois, selon le montant, il peut s'appuyer sur l'article 21 qui précise :
" 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."

extrait du décret n°67-223

Article 10

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le délai est donc à l'appréciation du syndic avec ses contraintes de délai de préparation de la convocation (copies, envois recommandés, etc).

Il y a donc sans doute moyen de retarder la mise à l'ordre du jour de ces demandes, mais ce ne sera que temporaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les ODJ doivent être envoyés au plus tard le 28 juin.

Cela voudrait dire que le syndic a fait savoir aux copropriétaires que les propositions d'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour devaient lui parvenir au plus tard le 28 juin. C'est l'extrême limite. Je pense plutôt que le syndic prévoit d'envoyer les convocations un mois avant la date de l'assemblée. Il faudrait que les projets de résolution lui arrivent au moins une semaine avant, mais plutôt deux. Il serait judicieux que le syndic fasse connaître sans tarder à tous les copropriétaires une date limite réaliste par affichage ou par courrier.

Si les proposant ne veulent rien dire au conseil syndical avant, c'est leur droit. Le conseil découvrira le projet avec la convocation, ce qui lui laissera un peu de temps pour se faire une opinion et formaliser un avis qu'il exprimera au moment de l'assemblée.

Par YannP

Merci a vous 2 pour votre aide

A @Nihilscio

"Cela voudrait dire que le syndic a fait savoir aux copropriétaires que les propositions d'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour devaient lui parvenir au plus tard le 28 juin. C'est l'extrême limite"

En fait , vous avez raison, à ma connaissance, ce ne sont effectivement que les convocations avec l'ODJ qui sont envoyés un mois a l'avance.

Il serait judicieux que le syndic fasse connaître sans tarder à tous les copropriétaires une date limite réaliste par affichage ou par courrier.

C'est bien l'idée, Le syndic, peut donc imposer une date d'envoi des documents (de 2 semaines par ex) et si non réponse, le projet serait reporté a l'AG suivante ?

"Si les proposant ne veulent rien dire au conseil syndical avant, "

Il ne propose qu'une lecture mais refusent de laisser le doc

Ce qui pour nous (CS) est handicapant car nous pourrions manquer de temps pour élaborer une réponse adaptée

Encore merci pour votre aide

Par YannP

Merci Yapadekoi

A tout moment, .../

Le délai est donc à l'appréciation du syndic avec ses contraintes de délai de préparation de la convocation (copies, envois recommandés, etc).

Il y a donc sans doute moyen de retarder la mise à l'ordre du jour de ces demandes, mais ce ne sera que temporaire.

Oui tout a fait, c'est bien notre problème. Le CS (ni le syndic) n'ayant les docs qu'en lecture, c'est difficile pour nous de préparer une reponse adapée a leurs docs sur un sujet tres clivant.

Finalement, si "Le délai est donc à l'appréciation du syndic" peut (par exemple) il exiger une reception des docs au 01 04 23 pour une convocation avec un ODJ le 27 07 23 à une AG prévue le 27 08 23 ? Faute de quoi, le projet sera examiné a l'AG suivante ?

Merci Yapadekoi pour votre précision

Amicalement

Yann

Par yapasdequoi

Le syndic détermine sa date limite. Et c'est lié à son organisation et pas du tout pour laisser au CS le temps de "répondre".

D'ailleurs le CS ne répond pas. Il fait établir d'autres devis si besoin, mais avec la même contrainte de délai.

Les membres du CS n'ont pas de voix prépondérante sur la décision de l'AG.

Toutefois un projet mal présenté ou incomplet a peu de chances de réunir les suffrages.

Par YannP

Merci Yapa

Le contexte actuel est que le syndic et le CS (moi) travaillons ensemble et avons la même vision sur le sujet.

Nous CS et syndic: Pas de Gardien

Les pétitionnaires: Un gardien

Le jeu de "l'opposition" est, d'avoir dit vendredi dernier au syndic, voilà ce que nous voulons, consultez nos devis, mais nous vous les laissons pas" et ils ont fait la même chose avec le président du CS "tu peux les consulter mais pas les prendre"

Donc nous, le CS et le Syndic, sommes en position de faiblesse si nous ne pouvons pas travailler sereinement sur LEURS documents et les comparer à notre vision.

Si ils nous les transmettent la semaine qui précède l'envoi des convocations ... peu de temps nous sera laissé pour une analyse sérieuse.

D'où ma question que je reformule différemment

La date de l'AG est déjà fixée au 27 08 23

L'envoi des convocations est au plus tard le 27 07 23

Si "Le délai est donc à l'appréciation du syndic" peut-il fixer la date de réception des documents de "l'opposition" au , par exemple, 01 04 23 ?.

En espérant avoir été plus claire dans ma demande de précision

Merci !

Par AGeorges

Bonjour Yann,

Vous n'avez pas besoin du projet de l'opposition pour préparer ce type de sujet.

Il suffit d'analyser en profondeur le sujet Gardiens-à-demeure VS prestataire, à la fois sur le plan 'services' et sur le plan 'Coût'.

Quelques éléments :

- Un gardien est salarié. Il faudra donc que votre Syndic gère une paye. Ce n'est pas simple s'il n'y est pas habitué. A l'opposé, un prestataire présente une facture et le Syndic a juste à payer.
- Un gardien a droit aux CP. Pendant son absence rémunérée, il faudra payer un intérimaire pour le remplacer.
- Un gardien peut partir à la retraite. Il faut le prévoir longtemps à l'avance pour provisionner. Ce peut être cher.
- Un gardien peut tomber malade.

A l'opposé, si vous avez un contrat de prestation plein temps, ce sera le problème du prestataire de :

- faire remplacer l'intervenant s'il est malade ou en congés.

Si le prestataire est mauvais, il est plus facile d'en changer qu'avec un gardien.

A service égal, le prestataire va coûter plus cher que le gardien en coût de base (le travailleur a les mêmes droits, mais vous paierez en plus les bénéfices, le surcoût de l'intérim).

Un gardien peut être fidélisé, ce sera plus difficile avec un prestataire.

Le prestataire est plus malléable, et avec un peu de mise en concurrence, vous pouvez négocier les tarifs. Un gardien

est un salarié dont la rémunération est basée sur des grilles.

Le travail d'un gardien est très contrôlé. Cela se traite par des UV comme à l'université. Chaque tâche est décrite dans un tableau, et, dans votre cas, vous en multipliez certaines par 180 (nombre de lots). Si vous arrivez à plus de 10.000, il faudra un 2e gardien (ou un couple).

Un gardien doit être logé. Est-ce prévu ? La loge doit être aux normes, est-ce cas ?

Une fois fait le tout de tout ça, vous mettez des chiffres en face et vous dites à l'AG, par exemple :

- un gardien coûte 10 à 15% plus cher qu'un prestataire, mais il apporte un service supplémentaire et une meilleure disponibilité. Êtes-vous disposés à augmenter ce poste de dépenses ainsi ?
- C'est vous qui choisirez le ou les gardien(s).

Notez que, sans proposition de candidats, la décision ne sera reportée à la prochaine AG. (si un MANDAT du CS a été demandé -inclus dans la résolution de l'opposition-, vous pouvez aussi refuser ce mandat et dans ce cas, il ne pourra rien se passer !)

Par yapasdequoi

Oui, il peut !

Et même si le syndic a le même avis que le CS, les copropriétaires voteront comme ils le souhaitent.
Et si au final ce groupe est convaincant, il faudra vous incliner devant le vote majoritaire.

Le règlement de copropriété indique-t-il des obligations concernant le gardiennage ?

Il faut aussi se pencher sur les technologies modernes comme télésurveillance, conciergerie, etc afin de proposer des solutions alternatives qui peuvent séduire certains.
Le coût est souvent un "juge de paix", à vous d'établir un comparatif des différentes options.

Par YannP

Merci a AGeorges pour tous ces renseignements et étayent notre position et surtout qui la complète

Je n'ai pas bien compris votre dernier paragraphe

Merci Yapadekoi
Votre réponse est complète

Et globalement merci a ce site hyper reactif et hyper riche !

Amicalement

Yann

Par Nihilscio

La date de l'AG est déjà fixée au 27 08 23

L'envoi des convocations est au plus tard le 27 07 23

Si "Le délai est donc à l'appréciation du syndic" peut il fixer la date de réception des documents de "l'opposition" au , par exemple, 01 04 23 ?.

Fixer au premier avril la date limite serait abusif. Les dispositions réglementaires ont été rappelées : le syndic doit ? c'est une obligation - inscrire à l'ordre du jour toute demande présentée par un ou plusieurs copropriétaires sauf si la demande arrive trop tardivement pour qu'il ait le temps de l'ajouter. Le syndic ne peut sérieusement exiger un délai de deux mois avant l'envoi des convocations.

Vous pouvez vous sentir en état de faiblesse mais ce n'est pas un argument qui pourrait justifier un tel délai. Ni le syndic ni le conseil syndical n'ont un droit de contrôle préalable sur les demandes de questions à porter à l'ordre du jour.

Du reste, vous avez d'ores et déjà les arguments vous permettant de dire pourquoi l'embauche d'un gardien ne serait pas, selon vous, souhaitable. Vous n'avez pas besoin de connaître dans le détail le projet de création d'un poste de gardien et, quand bien même, vous aurez trois semaines pour affiner vos arguments après réception de la convocation.

Notez que, sans proposition de candidats, la décision ne sera reportée à la prochaine AG. (si un MANDAT du CS a été

demandé -inclus dans la résolution de l'opposition-, vous pouvez aussi refuser ce mandat et dans ce cas, il ne pourra rien se passer !)

Il ne s'agit pas pour, le moment, de recruter un gardien mais de décider la création d'un poste de travail salarié dans la copropriété comme en dispose le second alinéa de l'article 31 du décret :

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Ce n'est que si le projet de création de poste est adoptée par l'assemblée générale que le syndic s'attachera à mettre la décision en application : résiliation des contrats de prestation en cours, mise à disposition d'un logement de fonction au futur salarié le cas échéant et recrutement de ce salarié. Cela prendra plusieurs mois.

Il n'y a lieu à donner aucun mandat au conseil syndical. Les modalités pratiques d'exécution de la décision de création de poste sont de la compétence du syndic.

Par AGeorges

Bonsoir Yann,
Quelques compléments :

1. AG le 27 août 2023

C'est un dimanche. Votre Syndic a trouvé cette combine pour être payé en heures supplémentaires de jour de repos ?

2. En supposant que cette date soit valide, on peut déterminer le DERNIER jour de réception (et non d'envoi) de la convocation à l'AG (et non l'ODJ). La loi d'ordre public donne 21 jours francs entre le lendemain de la réception de la convocation et la veille de l'AG, les deux compris.

Cela vous mène au Samedi 5 août, jour sans courrier, donc :

Tous les copropriétaires devront avoir reçu leur convocation le Vendredi 4 août 2023. Au Syndic à tenir compte des délais postaux de votre coin.

NB1. Seule la date de réception est importante. 1 seul jour de retard permet d'utiliser l'article 42 pour faire annuler des résolutions. Je ne détaille pas plus.

NB2. La convocation est un gros document dont l'ODJ n'est qu'une partie. Il faut tous les comptes (...), des infos sur les travaux, le formulaire de vote par correspondance, etc., en plus.

3. L'employeur du gardien est le Syndicat. C'est donc le Syndicat qui décide à qui il va confier ce poste de confiance, ni au Syndic et encore moins au Conseil Syndical. Ces derniers peuvent (et doivent) proposer des candidats. Sans candidat choisi par l'AG, il ne peut pas y avoir de gardien. Le Syndic n'est que le gestionnaire de ce gardien. Pour mémoire, le CS n'a pas à donner d'ordres au gardien.

4. J'ai parlé de MANDAT car une AG peut donner un MANDAT au Conseil Syndical pour décider de certaines choses bien définies et bien financées. C'est parfois une habitude des Syndics d'ajouter cette clause ("si l'AG n'a pas décidé, alors un mandat est confié ..."). En général, le CS n'est même pas consulté pour dire s'il est d'accord pour assumer cette responsabilité. Il faut donc le savoir, car une fois que c'est voté ...

5. Enfin, pour ma part, je calcule d'envoyer mes demandes de résolution au plus tard 1,5 mois avant la date de l'AG, disons 6 à 7 semaines (et pour l'instant, cela fonctionne). Du fait de la période de vacances, dans votre cas, je dirais vers fin juin 2023. Avril est bien trop tôt.

6. Le CS devant participer à l'élaboration de l'ordre du jour de l'AG, il devient normal que vous soyez au courant, AVANT l'envoi de la convocation, du contenu des demandes.

Au plan concret, vous pourriez même, si cela était le cas, préciser au Syndic que telle ou telle demande est tout à fait incomplète et que, de ce fait, le Syndic n'est pas tenu de l'ajouter. C'est la loi, et cela vous donne un petit moyen de contrôle. Mais vous ne pouvez rien décider.

Par YannP

Merci pour ce complément enrichissant

1. AG le 27 août 2023

C'est un dimanche. Votre Syndic a trouvé cette combine pour être payé en heures supplémentaires de jour de repos ?

Heuuu me suis trompé c'est le 28 07 03 ... ma dyslexie

Je recalculerai le tout !

Par YannP

J'en profite et j'abuse pour un WE.

Dans sa convocation et la présentation détaillée des deux solutions A et B, sachant qu'il y a bc de vote par pouvoirs ou par correspondance, le syndic peut-il écrire "Après examens des deux solutions, le CS se positionne plus sur la solution A"

Cela, afin que les copros qui votent par correspondance connaissent le sentiment du CS ou est-ce illégal ?

Encore merci

Par AGeorges

Hello Yann,

Ici, on essaie de répondre aux questions, sans y être obligés.

Rien n'empêche le CS d'émettre une opinion ni de demander au Syndic de l'indiquer. C'est justement le rôle du CS que d'émettre des AVIS et pour la majorité des sujets, son rôle s'arrête là.

Par YannP

Merci AGeorges !
Et bon WE :)

Par yapasdequoi

Le CS peut émettre une recommandation dans son rapport annuel qui doit être joint à la convocation. Rien n'interdit le CS de faire part de son étude comparative dans ce rapport qui est signé par le président du CS.

C'est le seul moyen d'influencer les votes, le syndic ne doit pas commenter de son propre chef, ni modifier le texte de la résolution soumise par un copropriétaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'assemblée ne se tiendra pas un dimanche mais peu importe, ce n'est pas du tout le sujet.

Tenons-nous en au sujet qui porte sur un droit de regard préalable du conseil syndical sur un projet qu'un groupe de copropriétaires a l'intention de faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical n'a pas un tel droit de regard. Si le groupe de copropriétaires ne veut pas communiquer son projet au préalable, le conseil syndical le découvrira, comme les autres copropriétaires, à la lecture de la convocation. Ce peut être frustrant pour les conseillers syndicaux mais c'est ainsi.

Le syndic doit accepter d'inscrire à l'ordre du jour toute question demandée par un copropriétaire. Il ne peut refuser que si, matériellement, il est trop tard. Il faut être sérieux. Exiger un préavis de trois mois avant la tenue de l'assemblée serait abusif.

Le projet proposé par un groupe de copropriétaires est la création d'un poste de travail. Je le répète, c'est à distinguer de l'embauche destinée à pourvoir à l'emploi ainsi créé. Il ne faut pas tout mélanger et tout compliquer. Dans le principe c'est très simple. Le projet peut tenir en deux ou trois lignes, quelque chose comme : "Les prestations et travaux suivants sont confiés à un salarié logé employé à plein temps : ? ". Afin qu'une question budgétaire ne crée par un obstacle, le projet de création d'emploi pourrait être complété par un projet de résolution de modification du budget annuel.

L'embauche des salariés est de la responsabilité du syndic. Il n'est pas d'usage qu'un recrutement soit décidé en

assemblée générale. Ce qui est d'usage est que cela soit suivi de près par le conseil syndical qui peut assister aux entretiens d'embauche. Généralement, le syndic se conforme à l'avis du conseil syndical.

Par yapasdequoi

Je reviens à l'origine de votre sujet :

"l'opposition" souhaite avoir un gardien (à l'ancienne, ils n'ont pas assimilé les 35 heures et autres contraintes)

Pour cela, ils ont fait des devis "espaces vert" , "espaces vert + gardien" espaces verts + assimilé gardien"

Quel genre de devis ont-ils pu faire puisque embaucher un gardien ne se fait pas via un devis, mais une quotation des UV du poste qui détermine le salaire de l'employé catégorie B

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/conv_coll/id/KALIARTI000034978514/?idConteneur=KALICONT000005635953]https://www.legifrance.gouv.fr/conv_coll/id/KALIARTI000034978514/?idConteneur=KALICONT000005635953[/url]

Par Nihilscio

Quel genre de devis ont-ils pu faire puisque embaucher un gardien ne se fait pas via un devis, mais une quotation des UV du poste qui détermine le salaire de l'employé catégorie B.

Le projet de création d'un emploi salarié aurait pour conséquence de commander moins de prestations à des entreprises. Les copropriétaires souhaitant la création d'un emploi ont dû faire une étude de coût comparant ce qui se fait actuellement avec ce qu'ils envisagent. Visiblement, un employé d'immeuble ne pourra tout faire et une entreprise devrait continuer à intervenir pour l'entretien des espaces verts.

Par AGeorges

@Yann,

Sur le sujet des gardiens, il faut que vous regardiez votre règlement de copropriété pour savoir si un tel poste était prévu ou pas. Le cas de poste prévu mais non pourvu existe (c'est le cas chez moi, je n'invente rien).

Dans ce cas, les opérations de création de poste n'ont pas lieu d'être.

Le plus souvent, un gardien était prévu dans les copropriétés un peu anciennes, et le gardien a été remplacé par un prestataire sans que le poste ait été annulé officiellement, car cela impose des formalités.

Une simple lecture diagonale de votre RdC répondra à la question.

Je n'ai pas trop développé le sujet des UV, mais suivez bien les informations de Yapasdequoi. Un gardien logé est dit de catégorie B, on doit calculer le poids en UV de ses tâches et des compléments comme les astreintes et autres aspects.

C'est un certain boulot et n'a effectivement pas à voir avec des devis. Vous devriez pouvoir récupérer un formulaire, mais je ne connais pas la référence de mémoire.

Après, selon le total, il y a des décisions à prendre. Dans une résidence que je connais, le total des UV correspondait à 1,65 emploi(s), un couple a été embauché ...

Ce qui veut dire que si le projet "ennemi" consiste à donner des devis de coût de gardiens, c'est que ceux qui proposent n'y connaissent rien, et qu'une résolution dans ce sens peut tout à fait être rejetée par le Syndic comme invalide !

Mais bien sûr, c'est lui qui décide, pas vous.

Je rappelle aussi à nouveau que la loi prévoit la participation du CS à l'élaboration de l'OdJ d'une AG. Le Syndic ne respecte pas forcément cela, et il n'y a pas de punition prévue pour ce manquement.

Et évidemment, si cette participation a lieu, le CS est forcément au courant des résolutions proposées par des copropriétaires. Cela ne donne aucun droit pour les modifier, mais dire que vous n'avez pas à savoir est incorrect.

Par Nihilscio

Ce qui veut dire que si le projet "ennemi" consiste à donner des devis de coût de gardiens, c'est que ceux qui proposent n'y connaissent rien, et qu'une résolution dans ce sens peut tout à fait être rejetée par le Syndic comme invalide !

Ce que j'ai compris est que les pétitionnaires ont fait une étude comparative de coûts dont rien ne permet de dire a priori qu'elle est erronée et qu'ils n'y connaissent rien. Ils ont demandé des devis à une ou plusieurs entreprises parce qu'il faudra de toute façon continuer à faire intervenir une entreprise pour les espaces verts, un gardien ne pouvant faire tout

le travail. Ils n'ont pas demandé de devis pour le contrat de travail du gardien. Ils ont dû consulter la convention collective des gardiens-concierges, ce qui suffit pour donner une fourchette des coûts salariaux prévisibles.

A supposer que l'étude comparative soit erronée, le syndic doit tout de même la diffuser en annexe à la convocation. Il ne peut la rejeter comme invalide. Ce qu'il peut et doit faire, en tant que professionnel ayant un devoir de conseil, est d'informer les copropriétaires que l'estimation des coûts salariaux est erronée et donner les bonnes valeurs, de préférence par écrit en prévision des votes par correspondance.

Et évidemment, si cette participation a lieu, le CS est forcément au courant des résolutions proposées par des copropriétaires.
Non.

L'ordre du jour est élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical. Si des demandes d'inscription parviennent au dernier moment, après réunion du CS avec le syndic, le conseil syndical ne pourra avoir connaissance des dernières demandes qu'au dernier moment et n'aura pas le temps d'en discuter avec le syndic.

Le syndic doit consulter le conseil syndical avant de rédiger ce que lui, syndic, inscrira à l'ordre du jour. Cela ne donne en rien un droit de regard préalable du CS sur ce que certains copropriétaires veulent inscrire. Ces copropriétaires ne sont aucunement tenus, au contraire du syndic, à consulter au préalable le conseil syndical.

Par AGeorges

Bonjour Yann,

Un point qui n'est pas clair pour moi est la notion de prestataire. En général, vous avez un contrat avec une entreprise, et ensuite cette entreprise fournit un ou plusieurs intervenants. Technicien de surface ou jardinier ne sont pas les mêmes métiers. En fait tout dépend d'un point qui n'a pas été abordé qui est la taille de vos jardins.

Pour exagérer, si vous avez 1 m2 de pelouse ou un jardin arboré avec des haies, des massifs et des arbustes, le problème est totalement différent.

Pour vous donner un exemple pour le second cas, vous pouvez avoir d'un côté un gardien qui fait juste un tour de nettoyage superficiel des surfaces jardins pour enlever les papiers qui traînent, et par contre, la coupe des pelouses, la taille des arbres et des haies, etc., tout cela sera assuré par un prestataire "jardinier-paysagiste".

Vous n'avez pas parlé du tout du courrier. Est-il assuré directement par l'entreprise nationale ?

Dans le document de calcul des UV, cet aspect est traité, et le coût en est même assez élevé, quoique pour une grosse résidence avec principalement des logements de vacances, c'est probablement différent.

Si vous voulez, pour la logique de la chose et l'adaptation à votre type de résidence, je suis tout à fait en phase avec vous. Avoir un gardien (ou plus) à demeure toute l'année dans une résidence avec 25 logements habités la plupart du temps et 180 occupés pendant les vacances est tout à fait inapproprié. Votre gardien va "glander" pendant presque toute l'année et être complètement débordé l'été.

Avec un prestataire, la charge de travail peut-être négociée mensuellement, augmentée ou réduite, et adaptée aux besoins. Avec un gardien à demeure, c'est tout à fait impossible, du fait des conventions attachées à cette profession.

Dernier point suite aux diverses interventions.

Si vous travaillez bien, de concert avec votre Syndic, vous ne subirez pas ce qui vous est présenté comme un manque d'information à subir. Et je maintiens, par l'expérience, le fait qu'un copropriétaire ne peut pas obliger un Syndic à aménager une résolution bâclée ou incomplète. Ce qui lui est demandé d'ajouter doit inclure un texte de résolution complet, destiné à être soumis à un vote POUR/CONTRE/etc, et complété par des documents justificatifs. Le Syndic n'a aucune obligation de les corriger ni de les aménager.

Un Syndic qui ne veut prendre aucun risque va probablement les ajouter "as-is" ce qui fera un texte inutilisable et ce sera alors au Président de Séance de jouer (avec la neutralité qui s'impose).

Evidemment, dans mes affirmations sur le sujet, faute d'en savoir plus que ce que vous en avez dit ("ils ont élaboré des devis"), il y a des SI qui conditionnent mes affirmations, ce qui doit VOUS permettre de décider de l'applicabilité à votre situation.

Par ESP

5 POSTS SUPPRIMES

Mesdames et messieurs,

Veuillez considérer ce post comme un avertissement.

Je vous remercie de bien vouloir donner vos indications juridiques sans entrer dans d'autres considérations...

YannP peut lire vos commentaires et me semble suffisamment averti pour vous demander à chacun les précisions souhaitées.

Nous ne sommes pas ici pour commenter les réponses des autres, tenez vous le pour dit, MERCI

Par YannP

Oui, c est ca Nihil, ils ont fait une etude de cout, qu ils ne veulent pas nous laisser, juste consulter.

Par yapasdequoi

Ceci ne vous empêche pas de faire votre propre étude de coût et elle sera utile pour l'AG.

Par YannP

Tout a fait! On est dessus