



Demande non portée à l'ordre du jour

Par Ernicio

Bonsoir,

Un copropriétaire qui envoie en lettre recommandée avec accusé de réception au syndic en place une demande d'inscription à l'ordre du jour du vote pour un autre syndic. Demande envoyée très largement avant ladite assemblée. Si le syndic ne le fait pas car celui-ci souhaite se représenter (et manifestement ne souhaite pas de concurrence). Cela est-il un motif d'annulation de l'assemblée ? Y a-t-il une référence juridique, un article, une jurisprudence, sur ce sujet?

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas une cause d'annulation de l'assemble générale.
Ce qui peut être envisagé est une action en référé pour obliger le syndic à inscrire à la prochaine assemblée la question souhaitée, plus dommages et intérêts.

Par AGeorges

Bonsoir Ernicio,

Je prendrais comme point de départ une contestation article 42 plutôt qu'un référé contre le Syndic.
La demande est l'annulation de la résolution d'élection du Syndic, sur la base de ce que vous avez dit, au moins une autre candidature a été soumise "dans les formes", mais elle a été omise par le Syndic.
Ce texte du net dit :
Toutefois, la nullité peut être prononcée lorsque les questions dont le syndic a refusé l'inscription à l'ordre du jour sont de nature à modifier le vote des copropriétaires.
Et, précisément, la Cour d'appel de PARIS a récemment annulé la résolution renouvelant le mandat d'un Syndic, faute pour ce dernier d'avoir porté à l'ordre du jour la demande d'un copropriétaire tendant à ce que d'autres mandats soient soumis au vote :
"Les premiers juges ont ainsi exactement relevé que le non respect de l'ordre du jour complémentaire, qui soumettait à l'assemblée la candidature d'un deuxième syndic, a altéré le vote des copropriétaires, du fait qu'il a eu pour effet de priver ces derniers d'un choix entre deux syndicis" (CA Paris, 25 janvier 2017, n°15/05716).

Il y aurait donc bien une jurisprudence qui "punirait" le Syndic coupable d'un tel oubli !
Après, il faudra juste voir si les conséquences pour le Syndicat valent d'aller jusque là !

Par Ernicio

Je vous remercie pour vos réponses. Bien que cela ne me soit pas encore arrivé, j'ai préféré anticiper étant donné que la probabilité de réalisation est très élevée.

Je me permets d'exprimer ma surprise quant à la relative clémence de la "punition" lorsque l'erreur commise s'avère en réalité une faute délibérée, visant ainsi à maintenir une emprise sur une copropriété.

Par Nihilscio

Ce texte du net dit...
Tant qu'à faire, quand on cite, autant préciser qui est l'auteur des propos cités.

En l'occurrence, c'est
[url=https://www.alteva-avocats.com/post/copropri%C3%A9t%C3%A9-absence-de-mise-concurrence-et-responsabilit%C3%A9-du-syndic]https://www.alteva-avocats.com/post/copropri%C3%A9t%C3%A9-absence-de-mise-concurrence-et-responsabilit%C3%A9-du-syndic[/url].

Intéressant, je prends note.

De là à affirmer que l'annulation sera automatique est un peu aventureux.

Quelle est la position du conseil syndical ?

Quelle est l'intention de la majorité des copropriétaires ? In fine, c'est eux qui décident. Les initiatives d'un copropriétaire isolé ne sont pas toujours bien reçues.

Par Ernicio

Je trouve cela plutôt amusant, car la grande majorité des copropriétaires expriment leur mécontentement envers le syndic, surtout le conseil syndical et son président, qui affichent ouvertement leur intention de le remplacer. Cependant, lors de l'assemblée générale, nous avons le droit à des éloges vantant la qualité exceptionnelle du travail fourni par ce qui semble être le syndic de l'année.

In fine oui, ce sont les copropriétaires qui décident, mais encore faut-il qu'ils aient le choix entre plusieurs syndic. Et si les sanctions sont si minces, pourquoi se priver de ne proposer que sa propre candidature ?

J'attends peut-être trop de la Justice, car cela n'est pas mon domaine de prédilection, mais je ne cesserai d'être surpris par le fait que la Loi n'encadre pas davantage la copropriété par des sanctions plus dissuasives en cas de non-respect de choses qui me paraissent aussi essentielles.

Par AGeorges

Ernicio,

Il est un peu dans la tradition humaine d'être dithyrambique sur une personne dont on cherche à se défaire. Remercier pour tous les services rendus, etc.

Pour cet aspect Syndic, disons que le législateur donne la parole aux copropriétaires. Il impose un Syndic, car il faut bien "gérer", mais c'est le Syndicat qui décide. Toute proposition du Syndic passe normalement par la décision du Syndicat, et il y a transfert de responsabilité à partir du vote POUR majoritaire.

Il reste le sujet de sa propre élection, laquelle a traditionnellement pu faire l'objet de manœuvres tant que la procédure n'avait pas été suffisamment étudiée.

La loi Macron avait apporté quelques légèretés dans ce domaine puisqu'en l'absence de Syndic, tout propriétaire peut désormais proposer un Syndic via la mécanique AG usuelle (convocation et délais respectés).

Malheureusement, ceci n'est pas applicable pour le cas d'un Syndic se présentant seul et n'ayant pas obtenu de majorité. Dans cette situation, la case judiciaire est requise.

Donc, dans votre situation hypothétique, si le Syndic refuse d'ajouter les autres candidatures, soit vous l'assignez sur la base de la jurisprudence citée dans le texte proposé, soit vous votez majoritairement contre et il faudra passer par la désignation d'un Syndic Judiciaire.

Mais tout de même, le devoir de conseil fait partie du métier du Syndic. Tout professionnel sait qu'il peut être mis en concurrence et devrait tout de même agir dans le sens d'un bon travail, garantie de sa réélection.

De plus, avec un bon Président du CS, établir un dialogue positif devrait être possible. Syndic et Copropriété ont tout à y gagner.

Par Nihilscio

Vous n'avez pas encore reçu la convocation à l'assemblée mais vous présumez que le syndic aura ignoré votre demande.

Outre de nombreux copropriétaires, le conseil syndical et son président affichent ouvertement leur intention de remplacer le syndic mais ils n'ont pas demandé l'inscription à l'ordre du jour la proposition de désigner un autre syndic. Cherchez l'erreur.

Et si les sanctions sont si minces, pourquoi se priver de ne proposer que sa propre candidature ?

La sanction, c'est d'abord les copropriétaires qui la donnent. Vous ne voulez plus continuer avec votre syndic actuel ? C'est très simple. Vous votez tous contre et vous donnez pour instruction au syndic de convoquer à nouveau l'assemblée générale avec cette fois une ou plusieurs propositions concurrentes. Le mandat de syndic ne se termine normalement pas le jour même de l'assemblée.

Par Utena

Bonjour,

J'ai pris sur moi la mise en concurrence du syndic précédent et voici comment je m'y suis prise.

J'ai contacté 3 syndics pour obtenir une proposition de prix forfaitaire avec des conditions tels que pas de % sur les montants des devis (d'ailleurs le CS est très réactif et demande des devis avant que le syndic ne le fasse).

Les 3 syndics concurrents m'ont demandé des documents tels que le RDC, le PV de la dernière AG etc. J'ai tout fourni

Les 3 syndics étaient prêts, sur les starting blocs. J'ai su la date de l'AG avant les copropriétés car je fais partie du CS et les comptes de l'exercice qui a pris fin venaient d'être approuvés.

J'ai envoyé mes demandes de résolution (1 par syndic concurrent) par courrier RA. Les résolutions ont été rédigées par les syndics concurrents.

Dès réception de l'accusé réception j'ai avisé les 3 syndics.

Lors de l'AG les représentants des syndics ont eu la parole pour se présenter et présenter leur entreprise. L'un d'eux a reçu un vote majoritaire. A la suite de cela le nouveau syndic a dirigé la suite de l'AG.

L'ancien syndic nous a fait ses "Au revoir" la larme de crocodile à l'oeil puis a quitté la salle.

Le plus gros du travail se fait en amont, ensuite ça va tout seul

Par yapasdequoi

A savoir : le syndic sortant ne quitte pas la salle ! Il reste syndic jusqu'au lendemain.

Par Nihilscio

Bonjour,

A la suite de cela le nouveau syndic a dirigé la suite de l'AG.

1. Il n'était pas encore syndic. Il ne pouvait le devenir au plus tôt que le surlendemain.

2. Le syndic ne dirige pas l'assemblée.

Par yapasdequoi

pas de % sur les montants des devis

De toute façon c'est illégal ...

Par Utena

J'oubliais de préciser que le contrat du syndic a pris fin le jour même de l'AG. Et que le délai légal pour organiser l'AG avait été dépassé. Ce syndic ne répondait à aucun courrier, tous les copropriétaires se plaignaient. Il ne répondait pas non plus aux appels téléphoniques. C'était le syndic mis en place d'emblée par le constructeur du programme fraîchement livré.

J'ai remarqué que les syndics lèvent le pied les 1ères années si le contrat dure 3 ans et 6 mois. Puis ils s'activent lorsque la date butoir arrive. En tant que membre du CS je veille à ce que le contrat n'excède pas 18 mois.

Il est important que le syndic se sente sur un siège éjectable

Je ne sais pas si le mot "dirige" est le bon terme. En tout cas concrètement le syndic remplacé a quitté la salle et sa chaise a été occupée par le nouveau fraîchement choisi par la majorité

Par Utena

Yapasdequoi : je vous assure que le syndic remplacé a quitté la salle mais a été disponible pour fournir tous les

documents au nouveau.

Je ne savais pas que le % sur devis est illégale, à moins que ça concerne les factures.

En tout cas, une serrure a été changée (~500 ? déplacement compris) et le syndic a reçu une commission de 10% sur la facture

Est-ce normal ?

Par yapasdequoi

Ben voyons ! Il a eu raison de partir celui-là ! c'est illégal depuis 2014...

en 2014 on lisait déjà article 18-1-A :

"Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution."

Le syndic ne peut recevoir de commission que sur des travaux votés et le % doit être voté par l'AG à chaque fois.

"III.-Les travaux mentionnés au II de l'article 14-1 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

et le 18-1-A précise encore :

"Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté."