



Droit d'un Président de séance A.G. Copropriété

Par Dan46

Bonjour

Afin d'éviter tout palabre à ses résolutions , notre président de CS , a décidé que lors de la prochaine AG , il faudrait : 1 lever la main pour prendre la parole , et 2 ,30 secondes nous seront accordées pour exprimer notre désaccord éventuel.

PS : Le président de séance sera lui , puisque qu'il verrouillera les votes par ses pouvoirs .

A t'il droit de prendre une telle décision ?

Merci pour vos réponses .

Cordialement

Dan

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le président de l'AG définit les modalités des débats et gère la réunion.

Si certains s'attardent sur des sujets par des discussions sans fin, il a le droit d'y mettre une fin "courtoise".

Le temps c'est de l'argent ...

Par AGeorges

Bonjour Dan,

Lors d'une AG, le président de séance joue le rôle d'un guide et d'un organisateur. Pas celui d'un dictateur qui émet des ukases.

Par ailleurs, le Président du CS n'a pas un rôle particulier pour soumettre des résolutions, SAUF en tant que copropriétaire lui-même. Le CS tout entier, en liaison avec un vote interne majoritaire, peut soumettre des résolutions au Syndic, le Président est son représentant, pas son chef.

Une fois ajoutées à l'ordre du jour, les résolutions n'appartiennent à personne. Le Président de séance, dans son rôle d'organisateur, peut demander à la personne qui a soumis la résolution d'en expliquer les points qui sont restés obscurs, de façon à éclairer les présents. C'est lui qui distribue la parole.

Si un sujet est riche et provoque des débats, ceux-ci doivent pouvoir se dérouler. Le Président de séance peut interrompre un débat qui tourne en rond où aucun argument nouveau n'apparaît plus depuis un moment, en précisant pourquoi, et poliment. Si des réserves sont émises par des opposants (votant CONTRE), elle devront être reproduites dans le PV (Article 17 du décret).

Le Président de séance doit être neutre. Il n'a pas à forcer un vote positif pour les résolutions qu'il a soumises en tant que personne (ses résolutions).

De deux choses l'une, ou le Président de séance est un propriétaire majoritaire ou presque ou il fait la chasse aux pouvoirs pour augmenter le sien. Cela n'est pas interdit, mais c'est anti-démocratique. C'est le meilleur moyen pour faire passer de mauvaises résolutions (pour la Copropriété).

Dans le second cas, il faut informer les copropriétaires du déséquilibre qu'il y a à remettre leurs pouvoirs au Syndic ou aux membres du CS, président inclus. Il faut que tout le monde sache qu'il n'y a AUCUNE obligation à remettre leur pouvoir au Syndic (qui le remettra au Président du CS). Dans une configuration honnête, les pouvoirs délégués doivent être remis de façon équilibrée entre les divers courants de la Copropriété. Tout copropriétaire est libre de choisir qui il veut (y compris un non-copropriétaire - sauf un familier du Syndic) pour le représenter. On entend parfois le contraire.

Il pourrait être temps de couper les ailes de ce tyran.

Attention, un monarque éclairé n'est pas forcément mauvais pour une Copropriété.

Par Dan46

Merci à vous yapasdequoi et AGeorges

Je vais si nécessaire me servir de vos arguments.

En se servant à l'extrême des pouvoirs (45 bailleurs, non présents aux AG, sur 90 votants, sans comptabiliser les tantièmes !), ce calife (puisqu'il se définit lui-même ainsi).

fait adopter tout ce qu'il veut.

Ce n'est pas la première fois que je vous demande conseil sur ses agissements. Et que j'ai des frictions verbales avec lui,

(il m'évite seul dans les couloirs).

Les réponses les plus pertinentes que j'ai reçues sont "virez le".

Comme expliqué ci-dessus, impossible, et il le sait très bien.

Personne ne veut prendre la place!

Depuis 8 ans que je réside dans cette résidence,

son palmarès est de 4 syndicats successifs, 6 démissions de conseillers syndicaux (moi-même), on lui sert de marionnettes, et des changements de prestataires de service à la pelle!

Comme je l'ai déjà dit en AG notre résidence va être inscrite en rouge sur Bordeaux !

Ma situation familiale m'interdit (mon épouse très malade me prend trop de temps, pour moi c'est primordial). Et j'ai 77 ans.

Il m'est impossible d'entreprendre une action de sape,

où de déménager.

Attendons le contenu de la convocation à la prochaine AG!

L'an dernier 6 présents sont partis en cours d'AG, claquant la porte, saoulés par son bla bla.

Comme m'a dit un très ancien copropriétaire, il considère la Résidence comme sienne.

Merci encore à vous de m'avoir lu.

Bien Cordialement

Dan

Par yapasdequoi

Vous pouvez vérifier qu'il n'abuse pas des pouvoirs

article 22 :

"Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote.

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat."

Si la plupart des copropriétaires en ont assez de lui, il faut trouver un autre candidat comme président de l'AG pour mener les débats et vérifier les mandats.

Par Dan46

Re merci pour votre réponse

La copro représente environ 100000 tantièmes, et il s'arrange pour trouver des "âmes charitables" pour bien répartir !

Il est vicieux jusqu'à la moelle.

Quand à trouver lui un remplaçant comme Président d'AG,

bizarrement les têtes regardent le plafond au moment du vote,

et puis si les tantièmes interviennent encore !!!

Par yapasdequoi

Désolée d'être désagréable, mais si personne n'a le cran de le supplanter, il va falloir continuer à faire "avec".

La majorité (silencieuse) est probablement satisfaite avec le statu quo.

A priori la question de départ sur la gestion du temps de parole en AG n'est que l'arbre qui cache la forêt...

Bon courage, mais le forum ne pourra rien de plus.

Par Dan46

Merci pour votre attention.

Bien Cordialement

Par AGeorges

Dan,
Croyez-le, votre situation n'est pas exceptionnelle, même si ça ne console pas forcément.

ce calife fait adopter tout ce qu'il veut.

Cela paraît effectivement abusif.

MAIS est-ce mauvais pour la copropriété ?

Si non, limitez-vous à un regard amusé vers ce monsieur qui se croit "sorti de la cuisine à Jupiter"

Si OUI, il suffit tranquillement d'étudier chaque décision mauvaise et de monter un dossier au fil du temps. Quand vous aurez suffisamment d'éléments, vous commencerez à les communiquer. La base est de parler d'argent. Le reste n'est que polémique inutile.

Discutez avec des locataires pour qu'ils proposent à leur bailleur (si tout va bien entre eux) de le représenter à l'AG, cela fera toujours des voix qu'il n'aura pas,

Sinon, que les bailleurs votent par correspondance. idem.

Il est plus facile de parler aux copro-résidents. Transmettez leur vos éléments d'analyse.

Regardez comment fait l'ARC avec ses abus. Une petite communication bien précise de temps à autre.

Et, dans tout ça, la question de fond est : Que fait votre Syndic. Ce n'est pas à un président de CS de gérer une résidence, c'est au Syndic, idem pour les prestataires, idem pour les travaux d'entretien ou d'amélioration.

N'oubliez pas qu'en tant que copropriétaire, vous pouvez demander à consulter les documents de gestion avant toute AG.

Ne vous pressez pas, ne vous énervez pas, si vous avez un dû à réclamer, adressez-vous au Syndic.

Et surveillez bien que tout est fait dans les normes au niveau de la convocation, des documents joints, du texte des résolutions, des comptages de votes.

Quand (et si) vous pouvez présenter un dossier financier mauvais, que vous avez détecté des erreurs importantes dans la gestion de l'AG, alors vous pourrez contester sous Article 42. Comptez 2000? d'avocat et un peu de temps. Votre objectif serait de faire annuler les résolutions "inutiles" ou néfastes du tyran. Si vous gagnez, vous aurez montré aux autres copropriétaires que cela fait trop longtemps qu'ils se laissent faire par un incompetent (si c'est le cas) prétentieux. Et tout cela ne prend pas beaucoup de temps.

Les trafics de pouvoir sont la plaie des copropriétés, c'est bien connu, et cela tient au désintérêt de nombreux propriétaires qui entrent dans un système de CO sans vraiment savoir ce que c'est. Cela peut leur coûter fort cher, c'est ce qu'il faut démontrer dans votre situation.

Par Dan46

Bonjour AGeorges

J'ai dû m'absenter quelques jours.

Merci pour votre réponse, qui comporte plein de choses intéressantes .

Plusieurs copropriétaires résidents cherchent à vendre, éç?urés par cet individu.

Et beaucoup d'autres sont octos ou nonagénaires, donc gugus a le champs libre.

Perso , j'essaie aussi de quitter ce guêpier.

Cordialement

Dan

Par Dan46

Bonjour

Encore moi!Vis a vis de qui vous savez !

Quand je vous dit que c'est un Ch..... !

Lors de l' AG 2022 il a été voté par une majorité écrasante une résolution concernant la réfection en peinture d'un portail de notre résidence ,

par une entreprise que je nommerai X,pour une somme établit , consigné dans le CR de l'AG (voir ci dessous).

Ce travail n'a pas été fait,car la commande n'a pas encore été signée par le syndic ! Sur ordre de qui vous pensez .

Aujourd'hui , notre Président du CS veut mettre en concurrence cette entreprise n'ayant pas confiance en sa qualité professionnelle !

En a t'il le droit ?

Que puis je dire aux autres copropriétaires ?

Bien Cordialement

Dan

PS : libellé du CR de l'AG 2022 .

Résolution 27: TRAVAUX de réfection de la peinture du portail en fer forgé.

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise X prévue pour un montant de XXX ? TTC .

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds,selon les tantièmes des charges GÉNÉRALES,suivant les modalités ainsi définies : le 15/07/2022 pour le solde

Par yapasdequoi

Le président de l'AG ne l'est que pendant la durée de l'AG.

Le syndic doit mettre en oeuvre la résolution telle que votée, après avoir attendu 2 mois de contestation éventuelle. Ensuite les copropriétaires et/ou le conseil syndical doivent le mettre en demeure de faire ces travaux... sauf s'il n'a pas reçu tous les paiements ?

Et s'il ne fait pas le travail pour lequel il est payé (article 18 :

" le syndic est chargé, (..)

-d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;"

il y a des recours...

Soit vous consultez un avocat, soit vous laissez tomber.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

SVP, lisez l'énoncé, il s'agit du président du CS.

Dan,

Le Syndic est le seul responsable de la gestion de votre copropriété. Il n'a pas d'ordre à recevoir en dehors des instructions reçues via les résolutions de l'AG.

Le CS est un organe CONSULTATIF de la copropriété. Il doit émettre des AVIS que le Syndic n'est même pas obligé de suivre, et s'en contenter. Le Président représente le CS, il doit exprimer l'opinion majoritaire du CS et non sa propre opinion.

Pour le déroulement d'une opération TRAVAUX, vous avez eu les précisions. C'est d'abord voté en AG, ensuite, il faut attendre la distribution du PV, max 1 mois, puis le délai de contestation (encore deux mois). Les appels de fonds peuvent alors être lancés. Si le Syndic attend le cadrage sur un trimestre, il y a encore un peu de délais. Enfin, le Syndic doit voir si avec les fonds collectés et une avance de trésorerie éventuelle, il a de quoi payer l'entreprise. A ce moment là, seulement, il peut commander les travaux.

Bien sûr, un Président du CS dictateur peut essayer d'imposer sa loi au Syndic. Ce dernier peut craindre que ledit Président du CS présente d'autres candidats à la prochaine AG et le fasse remplacer par un mouton. Quand les contrats sont pour un an, la valse des syndics peut être très active dans ce type de situation. Cependant, ce n'est pas très bon pour la pérennité d'une copropriété et il faut que les copropriétaires réalisent où le problème se situe vraiment. Dès que le dictateur en herbe ne sera plus élu au CS, la situation va s'améliorer. C'est devenu un problème politique, pas juridique.

Par yapasdequoi

Aucun argument juridique ne permettra de mettre fin à ces comportements abusifs s'il n'y a pas une majorité de copropriétaires qui décide de ne plus élire ce dictateur au CS. C'est la dure loi en copropriété.

Par yapasdequoi

@AGeorges je ne vous permet pas de m'interpeller de la sorte.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

@AGeorges je ne vous permet pas de m'interpeller de la sorte.

Ah ! Pourquoi vous ai-je ainsi "interpellée" (je dirais plutôt "corrigée" :
Voici le sujet, tel qu'énoncé :
notre Président du CS veut mettre en concurrence

Et voici le début de votre réponse :
Le président de l'AG ne l'est que pendant la durée de l'AG.

Donc, si vous ne souhaitez pas être corrigée, lisez mieux l'énoncé et ne répondez pas à côté. Merci.

En général, quand on s'est trompé(e), on dit "oops" et on s'excuse. Agresser le "correcteur" est déplacé et également un peu prétentieux !
Hugh.

Par Dan46

Bonsoir à vous 2

Je suis très ennuyé que cela génère une querelle entre vous ,
cela me contrarie énormément .

Le mot remerciement n'est pas assez fort pour tout le soutien que vous avez apporté à mes questions .

Pour en revenir à la situation actuelle , pourquoi le syndic n'a t'il pas fait l'appel de fonds comme consigné sur le CR de l'AG ?

Pression ! Négligence !

Depuis gugus a exigé le changement du gestionnaire chargé de notre résidence . Mais son intention!!!
(il m'a bassiné 1h1/2 hier soir au téléphone) .

Il faut dire que 2 devis étaient en concurrence, avec 90 % d'écart de prix.

En tant qu'ancien entrepreneur de peinture,et étude des 2 devis,je me suis permis de prendre la parole lors de cette AG.2022,qui avait suivi mes conseils . mais pas gugus !

qui s'était abstenu avec ses 9 pouvoirs .

A la demande du CS,je suis convoqué à un RDV de chantier fin Avril avec l'entreprise X,le syndic , et gugus.

A votre avis quelle doit être ma position pour le bien de la copro ?

Faites moi plaisir,restez bons amis .

Bien Cordialement à vous2

Dan

Par AGeorges

Bonsoir Dan,

Faire un petit groupe de travail avec un copropriétaire compétent sur le sujet est une excellente démarche. Le problème des devis très différents est compliqué et très technique, c'est pourquoi la démarche d'accéder à de vraies compétence est indispensable. Les Syndics, qui peuvent "avoir" leur propres entreprises auront une tendance naturelle à jeter les autres. Si ces dernières sont moins chères, ils diront qu'elles ne sont pas sérieuses, et le copropriétaire lambda ne sait plus quoi penser.

Pour répondre à votre question sur le retard du Syndic, il faut d'abord voir si les conditions requises, listées dans mon message précédent sont acquises ou pas. Le problème classique est dans la collecte de fonds. Un Syndic n'a pas le droit d'engager des dépenses s'il n'a pas les sous pour payer. Il ne peut pas mettre votre compte négatif, et il ne peut pas vous prêter d'argent, votre compte de copropriété étant à part.

Enfin, et c'est la plus mauvaise des raisons, il n'a pas forcément beaucoup de temps à vous accorder ! Surtout en début d'année, où il va devoir préparer les AG de toutes ses copropriétés. S'il en a un peu trop, vous voyez ce qui arrive.

En tous cas, l'AG a décidé, sur vos bons conseils, je ne vois donc pas de raison technique pour que le Syndic remette le sujet sur le tapis ! Si la réunion a lieu, maintenez votre position et demandez au Syndic pourquoi il attend.

Et si Gugus veut changer de Syndic, ce qui est le droit de tout copropriétaire, il faut au moins qu'il en trouve un autre, qu'il obtienne un projet de contrat avec sa notice financière, qu'il prépare une résolution pour la prochaine AG et qu'il demande au Syndic, dans les délais, de l'ajouter. Il faudra, bien sûr, qu'il explique à l'AG pourquoi il souhaite changer. Visiblement, ses 9 pouvoirs ne lui ont pas permis de rejeter le projet de peinture donc, il n'est pas tout puissant.

Dan, pour préciser, je ne me querelle avec personne, je me limite à corriger quand il y a lieu. Les intervenants qui

réagisse comme des chats écorchés feraient bien de se comporter autrement. Il m'arrive aussi de me tromper. Dans ce cas, on remercie celui ou celle qui a corrigé, on ne l'engueule pas, on s'excuse !

Yapasdequoi fait, le plus souvent des interventions fort utiles. Les désaccords restent possibles mais ne doivent s'exprimer que par rapport à VOTRE (les poseurs de questions) intérêt. Critiquer sans intérêt est banni par les CGU de ce forum.

Par yapasdequoi

J'ai mieux à faire que subir les leçons de lecture.
Je rappelle à toutes fins utiles le titre du sujet :
"Droit d'un Président de séance A.G. Copropriété"

Ce que j'ai écrit est juridiquement exact. Le lecteur fait ce qu'il veut des réponses données.

Puisque certains se permettent de ne pas respecter la charte, je ne répondrai plus sur cette discussion.
Vous vous débrouillerez bien sans moi.

Par Nihilscio

On n'est pas obligé de subir indéfiniment un président de conseil syndical dont on n'est pas satisfait. Si vous n'êtes pas tout seul et que d'autres copropriétaires pensent comme vous, proposez à la prochaine assemblée générale des candidats qui agiront autrement. Auparavant il faut faire du lobbying auprès d'un maximum de copropriétaires.

La loi ne contient aucune procédure. Si nécessaire vous pouvez proposer à l'assemblée une résolution définissant des modalités de scrutin à respecter et qui s'imposeront au président de séance. L'idéal serait même d'inscrire ces modalités dans le règlement de copropriété. Un point utile pourrait porter sur les choix multiples, choix entre plusieurs devis ou plusieurs candidatures de syndic. On fait souvent n'importe quoi.

Aujourd'hui , notre Président du CS veut mettre en concurrence cette entreprise n'ayant pas confiance en sa qualité professionnelle !

En a t'il le droit ?

Non il n'a pas le droit. Quand l'assemblée a décidé, le syndic doit exécuter.

Il peut arriver dans des cas exceptionnels que le syndic décide de surseoir s'il juge qu'il y a lieu d'annuler une décision prise par l'assemblée. En un tel cas il doit convoquer l'assemblée seule habilitée à modifier ou annuler une décision qu'elle a déjà prise.

Par Dan46

Merci A Georges , Yapasdequoi , Nihilscio
Pour vos réponses.

A voir ; L'attitude ! Du Syndic et de gugus , lors de ce RDV avec l'entreprise (recommandée par le syndic).

Ce qui est sur,c'est que le devis avait une durée validité
de 3 mois,nous allons donc subir un réajustement .

Bien Cordialement à tous les 3.

Par Dan46

Bonjour

Le RDV cité ci dessus a eu lieu .

Le commercial de cette entreprise nous a expliqué en détail les différents postes de son devis ,

Et nous a informé que ce devis ne subirait pas d'augmentation .

Le syndic attend donc ce nouveau devis plus précis dans le détail sa réalisation , afin de le (valider) .

Je mets entre parenthèse valider ;

Car le calife reste sur sa position , et ne veut absolument pas de cette entreprise ,
sa seule motivation et réflexion est qu'ils ont de mauvais ouvriers .

Son intention est de recréer des nouvelles résolutions concernant ces travaux pour la prochaine AG !

D'après le syndic , aucune contestation ne lui ai parvenu dans les 2 mois qui ont suivi la réception du PV de l'AG 2022 (citation AGeorges dans un précédent message) .

Que puis je faire si la situation reste en l'état ,
que l'ordre du jour de l'AG de cette année (fin Juin)
comporte ces nouvelles résolutions .

Il n'y a que la réception de cette convocation qui m'informerait , car ma situation de simple copropriétaire
ne me donne pas droit au suivi de l'affaire avant .

Bien Cordialement
Dan

Par AGeorges

Bonsoir Dan,
A la base, une AG vote un budget pour faire des travaux.
Que les travaux soient effectués par l'entreprise tartempion ou la société trucmuche n'a qu'un intérêt fort limité pour le Syndicat, et si le choix n'est pas fait pendant l'AG, il est classique de laisser choisir le Syndic ou le CS.
Si ce déport de choix n'a pas été fait clairement, les seules obligations du syndic sont :
- d'avoir attendu les deux mois de contestation après PV,
- de respecter le budget voté,
- de s'assurer qu'il a collecté les fonds pour payer le prestataire.

L'opposition d'un copropriétaire, fût-il Président du CS, ne change rien. Le Syndic a été mandaté pour faire faire les travaux, c'est l'AG qui décide, le CS n'est qu'un organe consultatif, dont les AVIS n'ont pas force de loi.

Par Dan46

Bonsoir AGeorges
Merci pour votre réponse .

Voilà ce que je lis sur le PV de l'Assemblée Générale 2022 .

Résolution 27: TRAVAUX de réfection de la peinture du portail
en fer forgé.

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise X prévue pour un montant de XXX ? TTC .
L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds,selon les tantièmes des charges GÉNÉRALES,suivant les modalités ainsi définies : le 15/07/2022 pour le solde

Résolution 28 : Utilisation du fonds de travaux pour financer
les travaux de réfection de la peinture du
portail en fer forgé .

L'Assemblée Générale décide d'utiliser 100% des fonds de travaux disponible le (date de l'AG) .

Ces fonds de travaux étaient équivalents à la valeur TTC du devis .

Donc , tout était réuni pour l'exécution .

Le président du CS , peut il refuser cette exécution ?
C'est pourtant ce qu'il fait !

Voilà ou nous en sommes .

Si le président du CS s'obstine , que peut on faire ?

Bien Cordialement
Dan

Par AGeorges

Hello Dan,

Un président du CS n'a aucune autorité pour s'opposer aux décisions d'une assemblée générale.

Tout est rappelé Article 26.

Votre Syndic doit procéder. Les fonds sont disponibles, l'AG ayant décidé d'utiliser le fonds travaux.

Le copropriétaire qui se trouve être AUSSI le président du CS n'a pas fait opposition en assignant l'AG en annulation de la résolution dans les deux mois et le PV a été distribué depuis plus de deux mois, et par LRAR aux opposants.

Si tout cela est rempli, je ne vois rien que puisse faire le calife à part émettre des cris inutiles ou donner des ordres que personne n'est obligé de suivre.

Passez donc un coup de fil à votre Syndic pour lui demander d'y aller !

Par Dan46

Bonjour AGeorges

Merci pour votre sollicitude .

J'attendais une réponse du calife pour vous répondre !

Et son verdict est tombé !

Il convoque via le syndic 2 entreprises pour de nouveaux devis concernant la réfection du portail .

Ces 2 devis seront soumis pour choix aux copropriétaires lors de la prochaine AG .

Et , cerise sur le gâteau , il m'évince de ces 2 RDV ,alors que par l'article je ne sais plus combien , il m'avait stipulé comme conseiller. Bien joué hein !

Que deviennent les 2 résolutions votées en 2022 , aucune évocation n'est faite !

Il sait simplement dire que le cirque de l'an dernier concernant ce sujet , ne se reproduira pas .

A voir les résolutions de la nouvelles AG , et cette info de temps de parole .

Pour le faire plier , il n'y aurait plus que la justice , comme l'avait dit Yapasdequoi " Soit vous consultez un avocat, soit vous laissez tombé " .

J'ai lu d'autres messages sur le site , qui témoignent que nous ne sommes malheureusement pas les seuls à subir ce genre d'individu .

Bien Cordialement

Dan

Par AGeorges

Bonjour Dan,

Le problème ne vient pas QUE de votre calife.

Il vient AUSSI de votre Syndic, lequel se laisse manipuler et ne remplit pas sa fonction.

Le Syndic n'a PAS à recevoir d'ordre du Président du CS pour convoquer de nouvelles entreprises pour des travaux qui ont déjà été décidés et dont l'entreprise a été choisie par l'AG.

Le Syndic doit juste envoyer un ordre de mission à l'entreprise en question pour démarrer les travaux.

Au besoin, il joint une copie du PV, mais ce n'est pas indispensable.

Au besoin, il adresse une LRAR au calife et aux autres membres du CS pour expliquer qu'un Président de CS ne peut s'opposer aux décisions d'une AG, il n'en a aucun pouvoir, et de rappeler ce qu'est un Conseil Syndical.

Le Syndic n'a pas besoin d'accepter une demande de résolution pour des travaux qui ont déjà été décidés.

C'est redondant. Le sujet a été traité, les travaux vont être exécutés comme instruits par l'AG, le sujet est clos.

Par Dan46

Re bonjour AGeorges

Pour que le syndic n'ai pas fait exécuter les travaux comme votés , il doit y avoir des éléments que je ne connais pas .

Pour l'avoir rencontré , il n'est pas novice dans le métier . A un fort caractère , et de plus c'est lui le directeur .

Pour rappel 4 syndicats en 7 ans , et des séparations houleuses vis a vis de qui vous pensez .

Depuis 18 mois avec ce nouveau syndic , déjà 3 gestionnaires différents , attachés à notre résidence , exigés par qui vous savez,avec des propos diffamatoires sous couvert envers eux .

Combien de copros sont au courant de la situation actuelle ?

La surprise va être totale au reçu de la convoc à la prochaine AG .

Quelle va être leurs réactions !

Certains,multi bailleurs , ne vont peut être pas apprécier .

Perso , sans cette implication de conseil , je ne saurai rien .

Mes obligations personnelles ne me laissent pas le temps de faire du porte à porte .

J'attends la convocation de la prochaine AG , pour lire son contenu , car comme dit ci dessus , nous sommes sensé ne rien savoir .

Est ce que , après lecture de cette prochaine convoc., il sera encore temps de réagir ?

Bien cordialement , et encore merci .

J'ai trop abusé de votre temps .

Dan

Par yapasdequoi

Les incantations ne changeront rien à votre problème.

Si vous voulez empêcher ce gugus de continuer de nuire, il faut déjà ne plus l'élire comme membre du CS, ni encore moins comme président.

Les copropriétaires, bailleurs ou pas, l'ont placé sur son siège de dictateur, il ne se laissera pas impressionner par une quelconque citation de texte.

Vous pouvez aussi consulter un avocat pour un référé en vue d'obliger le syndic à appliquer la décision de l'AG.

Toutefois, le dictateur peut aussi savonner la planche de l'entreprise dont il ne veut pas et l'empêcher de travailler....

Donc gare aux représailles si vous voulez employer la force (physique ou juridique) : quand un personnage ne respecte pas la loi et ne l'utilise que pour impressionner les crédules et influençables, vous n'êtes pas en position de force.

Par AGeorges

Hello Dan,

Je ne vois pas bien où sont les incantations ! Chacun(e) voit midi à sa porte.

Est ce que , après lecture de cette prochaine convoc., il sera encore temps de réagir ?

Une fois la convocation envoyée, il est quasiment impossible de faire quoi que ce soit avant l'AG. Le Syndic ne va pas tout annuler et tout refaire sur une seule demande (ni plusieurs d'ailleurs).

La seule action possible sera pendant l'AG. Toute modification d'une résolution fera perdre les voix POUR émises par correspondance. Voir si c'est important.

Pendant l'AG, c'est le Président de Séance élu qui est supposé régler les débats. S'il y a une possibilité de vous faire élire, vous le faites et lorsque la résolution en cause vient au traitement, vous proposez au Syndicat de la modifier et de confirmer la décision prise à l'AG précédente, soit de confier les travaux à l'entreprise 'initiale', sans qu'il soit besoin d'encore analyser de nouveaux devis.

Si vous n'êtes pas Président de séance, vous pouvez tout de même demander la parole, voire la prendre, et expliquer que vous avez été consulté en tant que spécialiste et que votre avis est que l'entreprise retenue lors de la précédente AG a fourni toutes les garanties utiles, n'a pas augmenté son devis et que vous-même ne voyez pas de raison de revenir sur le sujet pour le bien de la copropriété et en faisant abstraction d'intérêts personnel ce qui n'est pas le cas de tous (petite pique à l'intention du cacique).

Bien sûr, ce ne sont que des suggestions de ma part.

La position du Syndic peut être classique. Il ne peut que difficilement dire qu'un copropriétaire ne voit pas bien les intérêts de la copropriété et que lui Syndic est mieux placé ! Il peut préférer s'écraser que risquer de se faire virer à la prochaine AG, votre historique montre que c'est possible. De plus, la mise en concurrence est presque obligatoire (...) et il ne faut pas de raison pour voter pour un autre Syndic. Enfin, le Syndic peut se moquer totalement du fait que tels ou tels travaux soient réalisés par l'entreprise X ou l'entreprise Y alors qu'il n'a proposé lui-même ni l'une ni l'autre.

Evidemment, vis-à-vis du tyran, c'est un mauvais signe, car cela dit que le Syndic est susceptible de céder à la moindre menace. On arrive ainsi à la situation où une personne qui n'est pas en charge de la gestion d'une copropriété officiellement le devient officieusement. Beaucoup d'abus peuvent s'en déduire, ce dont vous devriez discuter un peu avec votre Syndic.

Par Dan46

Bonjour AGeorges et yapasdequoi

Merci pour vos réponses .
Bien Cordialement
Dan