



Mise en concurrence du syndic par le conseil syndical

Par clairdelune

Bonjour à tous,

Ma question est la suivante : un membre du conseil syndical doit-il nécessairement envoyer des propositions de contrats de syndic par courrier recommandé ou peut-il le faire en courrier simple ?

Je serais d'avis de dire que le courrier recommandé n'est pas obligatoire en me basant sur les textes suivants :

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 - Alinéa 3

Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 - Alinéa 4

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Les termes employés dans ces deux paragraphes sont "communiquer" et non "notifier".

Article 26 du décret du 17 mars 1967 - Alinéa 5

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

Un membre du conseil syndical pourrait donc transmettre un devis dans le cadre de l'établissement de cet ordre du jour.

Est-il donc raisonnable de dire que l'envoi en recommandé d'un projet de contrat de syndic n'est pas obligatoire et qu'un courrier simple ou un e-mail suffit dans ce cas ?

Merci à tous et bonne journée.

Par Isadore

Bonjour,

La demande de mettre une résolution à l'ordre du jour peut être faite par tout moyen, mais le courrier recommandé a l'avantage de permettre d'avoir une preuve certaine que le courrier a été bien reçu par le syndic.

Juridiquement un mail ou un courrier simple suffisent. Mais si le courrier est égaré par La Poste ou s'il y a un problème technique empêchant la bonne réception du mail... ben le syndic ne pourra évidemment pas inscrire la résolution à l'ordre du jour (pas de bol).

Cela dépend donc de votre degré de confiance en la bonne foi du syndic.

Par isernon

bonjour,

l'article 10 du décret 67-223 indique : 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.

la notification n'entraîne pas à mon avis l'obligation d'envoyer le projet de résolution par courrier recommandé.

par contre, l'INC indique sur son site : L'envoi de la question par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) ou lettre recommandée électronique est obligatoire.

source

[url=https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-comment-demander-linscription-dune-question-lordre-du-jour-dune-assembly]https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-comment-demander-linscription-dune-question-lordre-du-jour-dune-assembly[/url]

l'ANIL mentionne également cette obligation, "tout copropriétaire peut proposer à l'assemblée générale la réalisation de travaux. A cet effet, il inscrit sa proposition à l'ordre du jour de l'assemblée générale en adressant un courrier recommandé avec AR à son syndic "

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

J'ajoute que le recommandé permet de prouver la date de réception par le syndic surtout s'il prétend qu'il est trop tard pour l'inscrire à l'ordre du jour.

Pour la mise en concurrence du syndic il est important de bien anticiper les difficultés.

Notamment présenter 5 ou 6 contrats est contreproductif car le risque de n'avoir aucune majorité est élevé, et rester sans syndic est angoissant et coûteux pour les copropriétaires.

Il existe aussi le risque qu'un copropriétaire "cavalier seul" propose lui aussi directement au syndic un autre candidat. Le CS doit donc tout préparer soigneusement et faire une présélection (argumentée et factuelle) pour ne conserver que le ou les 2 meilleurs à soumettre à l'AG.

Par Nihilscio

Bonjour,

La forme que doit prendre une notification est précisé à l'article 64 du décret. C'est la lettre recommandée avec avis de réception mais aussi, en certains cas, la remise en main propre contre récépissé.

Obligation d'envoyer des propositions de contrats par courrier recommandé ? La personne qui se contente d'un courrier simple ne risque pas la prison. Elle risque seulement de se priver de la preuve de la notification.

Notamment présenter 5 ou 6 contrats est contreproductif car le risque de n'avoir aucune majorité est élevé, et rester sans syndic est angoissant et coûteux pour les copropriétaires.

Non.

C'est le problème des choix multiples soumis à l'assemblée générale. Il serait nécessaire plus d'un demi-siècle après l'entrée en vigueur de la loi actuellement en vigueur de se rendre compte que , si cette loi rend obligatoire la mise en concurrence, elle totalement muette sur la procédure selon laquelle traiter la concurrence.

La loi impose des majorités. Elle dit à combien de oui au minimum doit être approuvée une désignation de syndic mais elle est muette sur la procédure à suivre pour passer d'une multiplicité de propositions au vote par pour ou contre de la proposition retenue parmi plusieurs.

La loi étant muette, il appartient à chaque copropriété de définir des règles de bon sens. On peut s'inspirer du code

électoral. Malheureusement c'est difficile à faire entendre. La copropriété rend fou.

Par clairdelune

Merci à tous pour vos réponses.

@Isadore

J'en conclus qu'on peut donc envoyer par simple mail mais qu'un syndic malveillant pourrait ne pas inclure le devis de mise en concurrence en prétextant n'avoir jamais reçu le mail.

@isernon

J'avais pourtant lu quelque part qu'une notification entraîne un courrier recommandé. Je n'arrive pas à savoir si cela est le cas finalement.

@yapasdequoi

Il s'agit d'un seul devis afin de respecter l'obligation légale du conseil syndical de mise en concurrence des syndics.

@Nihilscio

Il n'y a pas de risque de prison pour un envoi qui ne serait pas en recommandé.

Ma question est plutôt la suivante : un syndic pourrait-il refuser d'inclure une proposition de contrat dans la convocation de l'AG si cette proposition n'a pas été envoyée par recommandé ?

Par Rambotte

un syndic pourrait-il refuser d'inclure une proposition de contrat dans la convocation de l'AG si cette proposition n'a pas été envoyée par recommandé ?

Il suffit qu'il dise qu'il n'a pas reçu la proposition. Vous ne pouvez prouver son mensonge.