



Résolution partiellemnt censurée par syndic

Par Copro78

Bonjour,

J'ai adressé au syndic dans les délais légaux une résolution comportant 8 pages et 19 pièces justificatives mettant en cause ses manquements dans la gestion des travaux en cours.

A la lecture de la convocation

- seules 4 des 8 pages sont mentionnées et de manière incohérente
- aucune des 19 pièces justificatives n'est mentionnée

Ceci rend ma résolution inintelligible et incompréhensible.

Le syndic ne répond pas sur la suppression des pages et m'oppose que les 19 annexes représentent un volume trop important sachant que la convocation est envoyée majoritairement par voie électronique...

Échange de mails stériles bien sûr et courrier recommandé sans réponse.

Le conseil syndical en copie reste muet...

Le médiateur immo se déclare incompétent (Ne règle que les litiges syndic:conseil syndical)

Le syndic a-t-il obligation de publier l'intégralité des documents d'une résolution et quelles sont mes actions possibles.?

Merci de vos réponses

Par isernon

bonjour,

quelle était exactement le texte de votre résolution ?

elle doit être suffisamment claire et précise pour voter pour ou contre.

comment voulez-vous que les copropriétaires votent pour ou contre une résolution de 8 pages ?

un projet de résolution doit être suffisamment concis pour qu'elle soit adoptée ou rejetée par un simple vote positif ou négatif.

pour votre prochaine A.G., il faut proposer des résolutions ou il soit possible de voter pour, contre ou abstention.

je vous conseille de passer par le conseil syndical qui participe à l'élaboration de l'ordre du jour de l'A.G.

Salutations

Par Copro78

Merci pour votre intérêt.

Ma demande est simple précise et sans ambiguïté, à savoir "Obligation pour la ***** de démettre de ses fonctions de « Maître d'Ouvrage délégué » l'actuel gestionnaire de la Résidence (Monsieur *****) dès le vote favorable de la présente résolution et de procéder à son remplacement immédiat, aux motifs..."

Suit l'exposé des motifs et des (trop) nombreux manquements dudit personnage.

Quand au conseil syndical bien qu'en copie de tous les constats des manquements, il ne se manifeste pas, son silence est assourdissant...

Par Nihilscio

Bonjour,

Le gestionnaire de la résidence est un préposé du syndic.

Dans une copropriété il ne peut être désigné de maître d'ouvrage délégué.

Le représentant du maître de l'ouvrage ne peut être que le syndic dont les fonctions ne peuvent être déléguées : article 18 de la loi du 10 juillet 1965. La résolution proposée portait sur l'organisation interne du syndic. Or l'assemblée générale des copropriétaires n'est pas le chef d'entreprise de son syndic. Quand bien même le projet de résolution serait adopté par les copropriétaires, la résolution ne serait pas contraignante pour le syndic.

Le silence du conseil syndical est compréhensible.

Le nombre de pièces accompagnant votre projet de résolution était abusif.

Actions possibles

Vous pouvez envisager une action contre le syndicat des copropriétaires portant sur l'exécution des travaux à l'exclusion de toute action portant sur l'organisation interne à l'entreprise titulaire du mandat de syndic qui serait irrecevable.

Par Copro78

En l'espèce c'est bien le syndic qui s'est proposé comme "Maitre d'Ouvrage délégué" (moyennant rétribution bien sûr) avec l'aval du conseil syndical et qu'un contrat en bonne et due forme a été signé et validé en AG.

La question n'est pas là.

Mon propos est simple, un syndic a-t-il le droit de censurer (à son avantage) une résolution en la rendant ainsi incompréhensible dans le seul but de rendre impossible l'analyse de la demande et de mettre l'auteur en porte-à-faux ?

A noter que le même subterfuge a été utilisé par le même olibrius lors de l'AG précédente pour d'autres raisons.

Nombre de pièces abusif ? Peut être, simplement les 8 pages de mémoire suffiraient-elles, mais pourquoi ne pas les avoir diffusées honnêtement ? Quand on voit le nombre de pages générées par le syndic pour "vanter" ses mérites, je trouve cela amusant.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une résolution c'est quelques lignes et ne vous trompez pas d'adversaire !

Il y a :

le syndic (personne morale)

le gestionnaire du syndic (= son employé)

le conseil syndical (n'a pas la personnalité morale)

les membres du conseil syndical

le président du conseil syndical

les copropriétaires

le syndicat de copropriété

En résumé : votre résolution demande au syndic (employeur) de congédier son employé (le gestionnaire) ? C'est totalement illégitime car l'AG n'a aucune autorité pour ça.

Analysez mieux la situation au besoin avec un avocat pour mieux cibler vos demandes et envisager un résultat positif.

Par isernon

votre résolution était peut-être simple précise et sans ambiguïté, mais elle n'apparaissait pas dans votre premier message.

si l'a.g. a voté contre, vous pouvez contester la décision de votre A.G. devant le tribunal judiciaire si le délai de 2 mois n'est pas écoulé.

Par Copro78

A partir du moment où l'AG a nommé désignée une personne physique, ma demande à l'AG d'obliger son employeur (personne morale) de démettre ladite personne de ses fonctions est cohérente et légitime.

Je réitère ma demande un syndic a-t-il le droit de censurer partiellement et sciemment une résolution afin de la rendre inintelligible et incompréhensible.

Par Copro78

@ Isernon

Merci.

L'Ag n'ayant pas encore eu lieu, je note votre précision pour la suite.

Par yapasdequoi

De toute façon cette résolution, même complète et validée par l'AG n'aurait aucune validité juridique.
Trouvez autre chose.

Par Copro78

@yapasdequoi.

C'est curieux, si l'AG a validé l'emploi de cet individu pourquoi ne pourrait elle pas le démettre ?

Une résolution complète éclairerait bon nombre de copropriétaires sur l'incompétence de l'individu qui se ressent tous les jours sur le chantier.

Encore une fois, mais personne ne répond à cette simple interrogation, un syndic a-t-il légalement le droit de censurer et dénaturer le sens d'une résolution ?

Par yapasdequoi

l'AG a nommé désignée un personne physique!!!

Vraiment ?

Pouvez-vous recopier ici le texte intégral de la résolution qui a désigné cette personne.

Par Isadore

L'AG n'a ni le pouvoir de "démettre" un salarié du syndic ni de le nommer. Si une résolution a été votée spécifiquement pour accepter cette "nomination", elle ne sert juridiquement à rien.

Le syndic ne peut rejeter ou "dénaturer" une résolution... si c'est une vraie résolution, c'est-à-dire un texte soumettant clairement une décision au vote de l'AG.

Mais sur huit pages sans compter les annexes, ce n'était pas une résolution, donc pas quelque chose que le syndic est tenu de soumettre au vote. Il n'y a pas besoin de huit pages pour écrire "le syndic doit remplacer M. X à tel poste". Votre texte n'étant pas une résolution, au syndic de décider de son sort.

Par Nihilscio

Yapasdequoi a raison. Que le syndic perçoive des honoraires pour le travail administratif de gestion du chantier est légitime parce que c'est effectivement un travail sortant de la gestion courante mais il était inepte de conclure un contrat de maître d'ouvrage délégué. Il l'est naturellement en tant que syndic.

La décision de nommer un salarié, personne physique, du syndic comme représentant du syndicat pour le suivi des travaux était juridiquement absurde tant à l'égard du régime de la copropriété que du droit du travail. Votre proposition soumise à l'assemblée générale n'a juridiquement aucune consistance.

Isernon vous suggère de contester une éventuelle décision de rejet prise par l'assemblée générale. Pour que la contestation aboutisse, il faut trouver un motif de droit. Vous aurez du mal. Je rappelle que contester une décision de l'assemblée générale se fait par assignation du syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic devant le tribunal judiciaire par ministère d'avocat.

Je soupçonne que la gestion du chantier laisse à désirer par absence de maître d'oeuvre. Les employés d'un cabinet de syndic peuvent avoir quelques connaissances techniques mais ne sont généralement pas des techniciens du bâtiment.

C'est curieux, si l'AG a validé l'emploi de cet individu pourquoi ne pourrait elle pas le démettre ?

La validation étant juridiquement nulle, la démission le serait tout autant.

Encore une fois, mais personne ne répond à cette simple interrogation, un syndic a-t-il légalement le droit de censurer et dénaturer le sens d'une résolution ?

En principe non mais lorsqu'une demande est abusive, la censure de cette demande devient légitime.

Par Copro78

Visiblement nous tournons en rond.

Il ya bien une personne physique désignée par le CS et validée par l'AG (et rétribuée en sus des honoraires habituels de syndic sur les travaux) aussi curieux que cela semble vous paraître qui est également le directeur de l'agence ET le gestionnaire de la résidence et qui se montre incompetent en tant que maitre d'ouvrage délégué.

Merci à tous pour votre éclairage théorique mais qui ne correspond en rien à la réalité des faits.

Je note que personne ne fait référence à une quelconque loi fixant les obligations du syndic en matière de transcription des résolutions proposées ce qui aurait été utile.

Je vais donc continuer la dénonciation de cette censure par d'autres moyens.

Je reviendrai vers vous à la conclusuon de cette affaire.

Par Nihilscio

Il y a bien une personne physique désignée par le CS et validée par l'AG (et rétribuée en sus des honoraires habituels de syndic sur les travaux) aussi curieux que cela semble vous paraître qui est également le directeur de l'agence ET le gestionnaire de la résidence et qui se montre incompetent en tant que maitre d'ouvrage délégué.?

Rétribuée en sus des honoraires habituels du syndic sur les travauxTrès bizarre. A-t-elle été embauchée par le syndicat au titre d'un contrat de travail conclu avec le syndicat ? En ce cas l'assemblée générale peut décider de la licencier. Travaille-t-elle-t-elle au profit du syndicat comme travailleur indépendant inscrit au registre du commerce et des sociétés ou à l'URSSAF comme exerçant une profession libérale ? En ce cas l'assemblée peut résilier le contrat.

Dans les autres cas, cette personne est préposée du syndic et l'assemblée peut voter ce qu'elle veut, cela ne pourra contraindre le syndic, aussi curieux que cela vous paraisse.

Je le répète, cette histoire de maître d'ouvrage délégué est une absurdité.

Le syndic est peut-être incompetent et le syndicat peut le lui reprocher mais alors c'est au syndic de trouver les moyens de travailler efficacement. Ce n'est pas aux copropriétaires de gérer l'entreprise titulaire du mandat de syndic.

Je pense plutôt que le syndic aurait manqué à son devoir de conseil en ne proposant pas le recours à un maître d'oeuvre mais, en remplacement, la solution boiteuse d'une maîtrise d'ouvrage déléguée.

Merci à tous pour votre éclairage théorique mais qui ne correspond en rien à la réalité des faits.

Quels sont les faits ? Que reprochez-vous au syndic ? En quoi est-t-il incompetent ? Nous n'en savons rien. Si le syndic est vraiment mauvais, il y a toujours la solution de le révoquer.

une quelconque loi fixant les obligations du syndic en matière de transcription des résolutions proposées

Il y a l'article 10 du décret 67-223 du 17 mars 1967 :

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.

Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

La loi imposant au syndic d'inclure dans la convocation 27 pages à la demande d'un copropriétaire souhaitant l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale reste à écrire.

Par Isadore

Si vous voulez du texte de loi, voici :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042078638]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042078638[/url]

Vous pouvez soumettre une résolution sur le vote des honoraires du syndic, c'est valable. En revanche le mic-mac autour du maître d'ouvrage n'a pas d'effets juridiques. Que vous votiez pour ou contre ça sera pareil.

Par ailleurs, au risque de radoter : le syndic n'est tenu d'inscrire à l'ordre du jour, en le respectant, que le texte de la résolution et les éventuelles annexes imposées par la loi. La résolution c'est le texte de la décision pour laquelle on vote.

Il n'est pas tenu d'y joindre l'apparat critique, ni la liste des arguments. Donc seul l'éventuel passage exposant clairement la résolution à voter se doit de figurer dans l'ordre du jour. Le reste, le syndic est libre de tailler dedans pour gagner du papier et du temps.

De toute façon si le syndic voulait "censurer" le point, la seule chose qu'il avait à faire c'est le coller à la fin de l'ordre du jour, en intégralité. Tout le monde en a marre et veut partir, personne n'a rien lu, et si le président d'AG soutient le syndic le choix entre "on discute pendant une heure ou on s'en débarrasse tout de suite", c'est plié.