



## Syndic qui modifie une question portée à l'ordre du jour

-----  
Par clairdelune

Bonjour,

J'ai envoyé à notre syndic actuel que j'appellerai "Cabinet X" une demande d'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Cette résolution demandait à élire un autre syndic désigné par "Cabinet Y". Voici la résolution que j'ai envoyée :

-----  
Désignation du cabinet Y comme syndic, approbation du contrat et de sa durée.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du contrat de syndic et de la fiche d'informations joints à la convocation, décide de désigner en qualité de syndic de la copropriété, le cabinet Y aux fonctions de syndic, selon le contrat joint à la convocation, pour une durée de [à déterminer lors de l'AG], du ... au ....

Le contrat est conforme au contrat-type (décret du 26 mars 2015 / annexe du décret du 17 mars 1967).

Le montant des honoraires de gestion courante pour 12 mois est fixé à la somme de 00000 ? TTC. L'assemblée générale désigne [le président de séance / autre] pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette résolution est soumise au vote de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

-----  
Lorsque j'ai reçu la convocation à l'AG, voici comment le Cabinet X (syndic actuel) a modifié ma résolution (j'ai mis en fluo les parties qui ne figuraient pas dans ma demande de mise à l'ordre du jour et que le cabinet X a ajouté sans mon autorisation) :

-----  
**DANS L'HYPOTHESE OU LE MANDAT DU CABINET X NE SERAIT PAS RECONDUIT, DÉSIGNATION DU CABINET Y COMME SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT ET DE SA DURÉE**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du contrat de syndic et de la fiche d'informations joints à la convocation, décide de désigner en qualité de syndic de la copropriété, le cabinet Y aux fonctions de syndic, selon le contrat joint à la convocation, pour une durée de [à déterminer lors de l'AG], du ... au ....

L'assemblée prend note que le syndic Y a été créé récemment, dispose d'une garantie financière d'un montant limité ainsi que d'un capital social de 000000?. Il est également relevé que le contrat prévoit un coût horaire majoré de 40 %, soit 00000 ? TTC, pour les prestations réalisées en dehors des jours et heures ouvrables. Enfin, nous nous interrogeons quant au périmètre exact du contrat présenté, dans la mesure où il semblerait qu'un des bâtiments de la copropriété n'y figure pas.

Le montant des honoraires de gestion courante pour 12 mois est fixé à la somme de 00000 ? TTC. L'assemblée générale désigne [le président de séance/ autre] pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette résolution est soumise au vote de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

-----  
Comme vous le constatez, les ajouts visent à discréditer le cabinet Y qui est concurrence avec le cabinet X.

Mes questions sont les suivantes :

1/ Le syndic X a-t-il le droit modifier la résolution que je souhaitais mettre à l'ordre du jour ? Si non, l'assemblée peut-elle être susceptible d'annulation ?

2/ Le syndic X manque-t-il à son devoir de loyauté en modifiant ainsi cette résolution ?

3/ Le syndic X peut-il décider qu'il n'est pas possible de voter sur cette résolution si jamais il est réélu (sous-entendu avec la formulation "Dans l'hypothèse où ...") ? (Le syndic X a bien entendu placé sa demande de réélection avant cette résolution que je propose et a même insérer une autre résolution qui n'a rien à voir entre les deux).

Merci à tous pour vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La mise en concurrence du syndic est toujours très délicate à traiter, le Conseil Syndical doit veiller à contrôler chaque étape, ce qui n'est apparemment pas le cas ici.

Evidemment le syndic en place a un avantage et cette rédaction litigieuse ne rend pas l'AG annulable pour autant.

Le CS peut demander au syndic de distribuer avec la convocation sa propre recommandation.

Le président peut changer l'ordre des résolutions avec l'accord des présents à l'AG. Dans ce cas, le vote pour le syndic sortant n'aura lieu que si le concurrent n'obtient pas la majorité absolue de l'article 25.

NB: Si aucun candidat n'obtient la majorité absolue de l'article 25 mais que l'un d'eux obtient au moins ? des voix de tous les copropriétaires, ces derniers peuvent faire un 2nd vote lors de la même assemblée à la majorité simple de l'article 24.