Abus de pouvoir d'un président du Conseil syndical

Par clamm96

bonjour, je suis membre d'un conseil syndical d'une petite copro de 30 logements sur Paris. nous sommes 3. nous avons choisi de rentrer dans le CS afin de gérer en toute transparence la gestion de notre immeuble. Augmentation des charges de 40% en 3 ans. nous avons décidé initialement de ne pas élire de président. finalement un des 3 membres à choisi de prendre le post de président. ce choix a été fait en concertation avec le Syndic qui a compris son intérêt de retourner un membre du CS. depuis toutes les décisions sont prises en conciliabule entre président et Syndic en complète opacité. impossible de connaitre les montants validés, des décisions prises. nous avons démissionné du CS afin de ne pas être responsable des agissements. quel pouvons nous faire de plus? pouvons nous remettre en question toutes les décisions prises sur prétexte de suspicion de fraude?

Par AGeorges

Bonjour Clamm96,
Vous devriez relire attentivement les droits et devoirs respectifs du Conseil Syndical, de son Président et du Syndic.
Ce que vous racontez n'a qu'un rapport assez lointain avec ce qui devrait être (ne vous fâchez pas, je vais expliquer).
D'abord, quand il y a un CS, il faut élire un Président (ou une). La loi en a besoin (...) et disposer d'une interface unique 'prioritaire' avec les copropriétaires et le Syndic est fort utile. MAIS attention, le Président du CS n'est PAS le chef ou le patron des conseillers. Il n'est que leur représentant. Ceci peut aller jusqu'à l'obligation de suivre une voie décidée par la majorité du CS alors que lui-même n'est pas d'accord ...
Dans votre cas, vous étiez deux contre un. Il suffit d'un vote majoritaire en faveur de l'un des 'deux' pour que le troisième larron reste simple conseiller. Pourquoi ne l'avez-vous pas fait? Ceci se fait lors de la 1ère réunion qui suit l'AG (mais vous auriez pu le faire plus tard). Vous faites ensuite un CR que vous notifiez au Syndic qui ne peut qu'agréer votre choix. En aucun cas le Syndic ne peut intervenir dans le 'vote' du Président du CS.

Le second sujet lié à votre message est l'aspect 'décision'. Vous dites que le Syndic et le Président auto-nommé décident de tout entre eux ...
Cela n'est juste PAS possible. Le Président du Conseil Syndical n'a aucun droit à la décision dans une copro. Quand le Syndic a besoin d'un AVIS du CS, le Président fait voter et lui transmet l'avis. Ceci ne concerne que des cas limités pour lesquels une anticipation (genre MANDAT) a été prévue dans l'AG précédente. Prévue ET votée par le Syndicat.

De son côté, le Syndic n'est qu'un gestionnaire des décisions de l'AG. Il ne peut agir que comme représentant du Syndicat. La seule exception est le danger ... pour tout le reste, le chemin est : résolution-expliquée-et-claire, vote de l'AG, application par le Syndic de ce qui a été décidé par l'AG.
Ceci concerne tout particulièrement les travaux. La plupart doivent être prévus, quantifiés correctement, assortis des mesures d'accompagnement (assurance spécifique, extra rémunération, etc), expliqués et justifiés, faire l'objet d'une résolution (ou +) spécifique et être votés sous le bon article de loi avec une application correcte des conditions de passerelle.
Bien sûr, avec les AG par correspondance, de nombreux Syndics violent les lois allègrement, ce qui semble aussi être le cas chez vous.
Si vous avez démissionné, il est un peu tard pour faire quelque chose, vous devrez reprendre lors de la prochaine AG. Portez-vous candidat avec une ou deux 'supports' et procédez comme indiqué ci-dessus.
Pour info, la progression moyenne des charges de copro ces dernières années était de l'ordre de 2% par an.

Bon courage et posez des questions si nécessaire.

Par isernon

bonjour,

la désignation d'un président de C.S. n'est pas obligatoire, d'ailleurs l'article 26 al.4 du décret 67-223 indique:

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son

président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres.

il n'est pas prévu de sanction en l'absence de président de C.S.

Mais le président d'un C.S. a les mêmes missions que les conseillers syndicaux mais dispose en sus de prérogatives spécifiques.
en particulier, l'article 21-5 de l'ordonnance du 2019-1101 prévoit :
Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

salutations

Par AGeorges

En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Il suffit d'élire un nombre impair de conseillers et le problème ne se posera pas. Avec ce type de dispositif, le législateur souhaite simplement éviter des blocages.

Il y a un cas bien plus important, c'est celui de défaillance du Syndic autour des AGs, ce qui permet au Président de convoquer ... dans des conditions bien définies. A nouveau, le législateur souhaite éviter des blocages ...

En tous cas, ici, ce problème est secondaire, car apparemment, ni le Syndic ni le Conseil Syndical n'ont respecté les lois. Interventionnisme illégal du Syndic, auto-nomination d'un conseiller et apparemment, décisions diverses qui ne dépendent 'normalement' ni de l'un ni de l'autre. Un cas typique d'abus de pouvoir, si j'ai bien compris.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je plussoie : Ce président auto-proclamé qui copine avec le syndic est l'exemple typique d'une gestion qui court à la catastrophe et se cache derrière une pseudo légitimité.

Il est important de reprendre la maîtrise en revenant au CS (votre démission les a - hélas- sans doute bien fait rigoler)
et pour ce faire trouver des alliés parmi les copropriétaires afin de former une majorité.

Vous pourrez ensuite adhérer à une association de copropriétaires et faire procéder à un audit des comptes pour mettre en évidence les points les plus urgents pour tout remettre sur les rails.

Il y a les anomalies qui se voient ... et les autres !