



Collusion entre un syndic et un membre du CS

Par WaltWhite

Bonjour,

Je suis membre d'un CS composé de 11 personnes (pour 45 appts). Le syndic fait l'objet de nombreuses doléances depuis des années. Son mandat étant arrivé à échéance, une résolution destinée à repartir pour 3 ans avec le même syndic était à l'ordre du jour. Jusque là, rien de très anormal (même si une mise en concurrence préalable aurait été d'une saine gestion de la part du CS, mais bon...).

Lors de cette AG, cette résolution a été rejetée. Quelques temps après cette AG, j'ai sollicité les autres membres du CS pour que nous nous réunissions et discussions d'une mise en concurrence en bonne et due forme. Et c'est là que ça commence à partir en sucette. Deux jours après mon message, un membre du CS m'apprend qu'une AG extraordinaire est programmée. En creusant, j'apprends que le syndic est venu sur la copropriété, y a rencontré ce membre historique du CS et a convenu avec lui de changer le gestionnaire qui s'occupe de la copropriété mais de rester avec eux. Sitôt dit, sitôt fait, la convocation arrive avec comme ordre du jour la désignation du même syndic, avec le même contrat ! Pour moi, il s'agit d'une collusion entre le syndic et le copropriétaire qui constitue un abus de pouvoir de ce copropriétaire, et une faute professionnelle du syndic qui tente de régler son problème en toute opacité. Ai-je raison de penser cela ? Et, quelqu'un connaît-il le texte juridique qui définit ces notions afin que je puisse exposer précisément la gravité de la situation aux autres copropriétaires qui ignorent évidemment tout cela ? En espérant qu'il confirme le rejet de ce syndic.

Merci d'avance !

Par morobar

Bonjour,
Abus de pouvoir d'un membre du CS qui n' a aucun pouvoir c'est fort de café.
A vous lire le contrat du syndic est échu, et vous n'avez plus de syndic.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La convocation envoyée par le syndic après la fin de son mandat n'est pas valide.
Ou alors c'est ce membre du CS qui a convoqué ?

Par WaltWhite

@morobar : A priori (mais là encore, je ne suis pas juriste...), ce qui a été rejeté, c'est la reconduction du contrat. Nous n'avons pas révoqué le syndic. Donc, le syndic reste en place jusqu'au 31 décembre de cette année.

@yapasdequoi : c'est toute l'opacité de l'affaire ! Qui à fait quoi ? Un message du syndic explique bien pourtant qu'il est venu dans la copropriété et a rencontré sur place "les" membres du conseil syndical (c'est bien de cette façon qu'il a rédigé son message) pour convoquer cette AG. Or ce n'est évidemment pas "les" membres, mais "des" membres (bien choisis évidemment).

Pour moi, soit le syndic prouve qu'il a convoqué le CS pour préparer cette AG (ce qu'il ne pourra pas faire évidemment), soit c'est ce membre du CS qui a demandé cette AG (il faut un recommandé quand même) et alors il faut qu'il paye entièrement les frais de convocation et de tenue d'AG. En principe il en a le droit, n'est-ce pas?, mais est-ce légal pour autant car cela coupe court à toute mise en concurrence, et nous fait perdre un temps précieux...

Par yapasdequoi

Non, le CS n'a aucun rôle dans cette histoire.
Ne lui donner pas plus d'importance que ne lui donne la loi.
Le syndic a pris la responsabilité de convoquer une nouvelle AG après avoir été refusé précédemment.
La notion de "reconduction" n'existe pas pour le contrat de syndic. Il propose son contrat épécétou.

Dans le cas présent, il vous a coupé l'herbe sous le pied ! Il aurait fallu rapidement trouver un concurrent, parce que si l'AG reste cohérente dans son vote et le refuse à nouveau, vous serez sans syndic à fin décembre.

Il ne vous restera que le syndic judiciaire désigné par le tribunal. C'est cher (sans compter l'avocat) et peut faire peur à certains, donc ils vont voter pour le sortant...

Par Nihilscio

Bonjour,

La solution vous est fournie par l'article 8 du décret du 17 mars 1965 : exiger une convocation de l'assemblée générale avec, à l'ordre du jour, une ou plusieurs autres candidatures au mandat de syndic. Il est encore temps. Vous auriez pu y penser avant.

Par WaltWhite

Bonjour,

J'y vois un peu plus clair. En résumé, je comprends qu'il n'y a pas d'irrégularités dans ce qui a été fait. Tout au plus de l'opacité et de la rouerie de la part du syndic et de ce copropriétaire.
Nous avons contacté d'autres syndicats et l'un d'entre eux est prêt à nous accompagner. Il ne nous reste plus qu'à convaincre l'AG de rejeter encore une fois le renouvellement de contrat de ce syndic, et de remettre les choses à plat avec ce nouveau syndic. C'est pas gagné mais on aura fait ce qu'on a pu, et on aura appris des choses pour l'avenir.

Merci à tous pour vos réponses.

Par yapasdequoi

(re) il n'y a pas de "renouvellement" du contrat du syndic sortant.
C'est un nouveau contrat avec des conditions qui ont certainement évolué (montant des honoraires notamment)

Le candidat syndic ne peut rien faire sauf vous conseiller et vous éviter de perdre du temps dans des arguties inutiles.

Il faudra de toute façon une AG de plus pour le désigner.

Veillez surtout à bien récupérer la feuille de présence pour pouvoir convoquer sans difficulté. Et vous courez le risque de démotivation des copropriétaires avec toutes ces AGs à répétition, veillez à ce que les pouvoirs et votes par correspondance soient correctement utilisés.

Par WaltWhite

"renouvellement" est effectivement inapproprié.

Au fait, le contrat proposé est classique et engage sur une durée de 3 ans. A défaut d'un rejet, peut-on proposer de réduire la durée à 1 an histoire de reprendre le processus de mise en concurrence en toute transparence et sans être bousculé par le temps ?

Par yapasdequoi

Oui l'AG peut voter pour 1 an, c'est au président de l'AG de le proposer. Mais il faut que le syndic accepte.

S'il se sent en position de force (et surtout si la participation à l'AG est faible) il refusera.

Et les copropriétaires effrayés de se retrouver sans syndic voteront pour lui.

Par WaltWhite

Entendu. Merci

Par AGeorges

Bonjour Walt,

Je ne suis pas vraiment d'accord avec ce qui vous a été dit.

D'abord, le décret est de 1967 et pas de 1965. Ensuite, l'article 8 ne s'applique que quand le Syndic est encore en fonction (et qu'il ne convoque pas l'AG), ce qui n'est pas votre cas.

Ensuite, l'AG n'a pas élu de Syndic. Dans ce cas, il n'est pas possible de convoquer une AG"E" après pour procéder à cette nomination. Cette possibilité est offerte pour divers cas d'absence de Syndic, mais pas le cas de non-élection.

Votre ANCIEN Syndic doit avoir fait un PV de carence, et il vous faut, avec cela, faire nommer un Syndic judiciaire. C'est la seule procédure légale possible.

Maintenant, comme légalité et copropriétés font souvent deux, vous pouvez laisser couler. L'AG convoquée illégalement aura lieu, et si ses décisions ne sont pas contestées, elles seront de fait valides.

Et si vous contestez, cela prendra quelques années avant qu'une décision soit prise et qu'adviera-t-il alors de votre copropriété ???

NB. On notera tout de même qu'une assignation en annulation de copropriété n'est pas suspensive. Si le mauvais Syndic a été à nouveau élu faute de choix, il pourra continuer à faire des erreurs pendant un certain temps. Et d'ailleurs, au plus probable, la procédure judiciaire ne sera pas terminée avant qu'une autre AG ait lieu, et, les cascades étant interdites, vous serez réduit à contester à nouveau les AG d'après. Sauf si vous êtes retraité et n'avez rien d'autre à faire, si vous mettez le doigt, vous serez pris jusqu'au pied. A vous de voir.