



conseil syndical

Par Maurice

Bonjour ,
Est ce qu'un couple ,Marié , peut être élu au Conseil Syndical.
Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Rien ne l'interdit.
Les exclusions sont indiquées dans l'article 21 de la loi n°65-557
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313574]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313574[/url]

"Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndicats non professionnels."

Il faut aussi vérifier ce que prévoit le règlement de copropriété à ce sujet.

Par Nihilscio

Bonjour,

La réponse est donnée au neuvième alinéa de l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

C'est possible sauf si le couple n'est ni marié ni lié par un PACS et si l'un des deux n'est ni copropriétaire ni ascendant ou descendant d'un copropriétaire.

Par AGeorges

Bonjour Maurice,

Oh non, vous rendez-vous compte de la complexité si tout couple marié pouvait être élu à n'importe quel conseil syndical !

Mais si ledit couple, voire l'un des deux époux est Copropriétaire dans la copropriété concernée, c'est en général possible. Les cas de restrictions vous ont déjà été fournis.

@Y
Maurice a oublié de dire qu'il s'agissait de couple copropriétaire(s);

@Nihilscio
Maurice a dit marié, n'est-ce pas !

Par yapasdequoi

BIS :
"Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, (etc)"

Par Nihilscio

Je n'ai compris ni le sens ni l'intérêt de la réponse d'AGeorges.

M et Mme X sont mariés. L'un des deux au moins est copropriétaire. Dans ces conditions ils sont tous deux éligibles séparément au conseil syndical.

S'ils se présentent tous deux, les issues possibles sont :

- ils sont tous deux rejetés,
- l'un des deux seulement est élu,
- ils sont tous deux élus.

Par AGeorges

Pour ma part, je souhaite que les questions posées soient complètes sans tenir compte des subdivisions de forum dans lesquelles elles sont posées, et qui ne sont d'ailleurs pas toujours correctes.

La question elle-même ne parlant que de COUPLE marié et rien d'autre, j'ai fait une réponse-gag, adaptée à ce cas. Dans d'autres cas, un oubli serait moins évident.

Ceci ne justifiait pas les répétitions qui ont été faites !

Par yapasdequoi

De l'art de faire de polémiques pour rien...

Par Jan

Bonjour Maurice et tous les autres intervenants.

La question m'intéresse, non pas à propos du concept de couple marié ou pas , mais à propos du fonctionnement du conseil syndical.

Si le conseil syndical prend ses décisions en votant, le fait qu'un lot donné, soient représentés par toute la famille qui y loge, va sacrément déséquilibrer les décisions à la majorité, si la voix de chaque membre de la famille compte.

Quelles sont les modalités de vote ou tout au moins de prise de décision au sein du conseil syndical?

Par yapasdequoi

Bonjour Jan,

Le conseil syndical détermine son fonctionnement qui n'est pas défini par la loi.

Sauf si un RFCS a été entériné par une AG, le CS fait comme il veut.

Et comme le CS a finalement assez peu de pouvoirs, sauf pour l'élection du président qui est le seul vote qui puisse avoir une importance.

Par Nihilscio

Les membres du conseil syndical n'interviennent pas comme tels à proportion de leurs tantièmes. Ils sont tous à égalité.

Par AGeorges

Bonjour Jan,

En fait, l'idéal est d'avoir un bon Président de séance lors de l'AG. Ce dernier expliquera aux votants les bonnes conditions pour avoir un Conseil Syndical équilibré. Par exemple pas plusieurs conseillers de la même famille, une répartition par bâtiment si applicable, un pour représenter les actifs et un autre pour les retraités, etc. Tout cela selon les spécificités de votre copropriété.

En principe, les tâches du Conseil Syndical sont loin d'être démesurées, mais quand il y a un gros dossier à étudier, ce peut être un peu prenant.

Le souci est souvent que les "actifs" sont sous-représentés parce qu'ils jugent ne pas avoir le temps pour participer.

Après, ce qui vous a été dit est théorique et dépend de nombreux éléments. Le seul VOTE imposé est bien celui du Président. Mais ce dernier n'est ni le chef des conseillers ni le dictateur de la résidence (même si cela ressort couramment des questions posées sur ce forum). Le Conseil Syndical doit (!) être sollicité par le Syndic pour donner son AVIS sur divers points et cet avis s'établit via un VOTE. Le rôle du Président se limite à transmettre l'AVIS de la majorité du CS au Syndic, même s'il est différent du sien. Et si le Syndic ne veut pas se faire remplacer à la prochaine AG, il devra tenir compte de l'avis du CS.

Il en va de même pour les résolutions que le CS peut faire ajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Pour moi, le rôle du CS reste important et votre remarque prend tout son sens quand le Syndicat est mal représenté.

J'ai vu un Conseil Syndical présenter deux années de suite des candidats Syndics pour remplacer le Syndic qui leur déplaisait quand le Syndicat a voté la conservation de celui en place.

Un CS qui ne représente pas le Syndicat qui l'a élu, c'est quand même curieux. La Copropriété a donc perdu deux ans à se focaliser sur les mauvais sujets.

Par Jan

Oui, en effet...

Quand des articles ou décrets sur la loi de 1965, invoquent "le conseil syndical...", s'agit-il juste du président, ou au contraire d'un quelconque des membres?

Par Nihilscio

Le président de séance préside. Il sort de son rôle en donnant des conseils sur qui il faut élire. Les copropriétaires élisent qui ils veulent et sont présumés majeurs, capables et vaccinés.

Par yapasdequoi

Lorsqu'il s'agit du président du CS, c'est spécifié explicitement. Sinon le conseil syndical n'a pas la personnalité morale. La loi désigne par CS l'ensemble des membres ou ceux qui ont été chargés par le groupe d'une mission particulière (exemple : un ou plusieurs membres peuvent être chargés du contrôle des comptes)

Par Nihilscio

Quand des articles ou décrets sur la loi de 1965, invoquent "le conseil syndical...", s'agit-il juste du président, ou au contraire d'un quelconque des membres?

Cela désigne l'ensemble du conseil syndical qui s'exprime comme indiqué dans le règlement de fonctionnement du conseil syndical.

Par Jan

Dans ma copropriété le conseil syndical est le bras armé du syndic bénévole qui l'invoque pour appuyer ses décisions...

Je me suis donc fait élire au CS, mais seul parmi trois cela ne changera donc rien?...

Est-ce que seul je peux au moins exiger du syndic, les éléments comptables de la copropriété? (Il se plante toujours dans la clé de répartition des charges...)

MERCI.

Par yapasdequoi

Votre syndic peut demander l'avis du CS, mais il ne peut pas avoir de "bras armé", car c'est un avis consultatif. Le syndic reste seul responsable de sa gestion.

Oui vous pouvez avoir accès aux comptes de la copropriété, selon l'article 21.

Mais la répartition des charges sur les copropriétaires est-elle un problème général ou personnel ?

Par AGeorges

@N

Le président de séance préside. Il sort de son rôle en donnant des conseils sur qui

Vous avez mal lu.

Je n'ai pas parlé de QUI.

Je maintiens que le Président de séance est dans son rôle en donnant des conseils généraux. Cette opinion est très loin de m'être personnelle. Je vous recommande de faire des lectures sur le sujet.

Quand à votre avis sur la maturité des copropriétaires, il ne tient pas une seconde devant les réalités constatées et avec lesquelles il faut bien 'faire'.

Par AGeorges

Jan,

Dans ma copropriété le conseil syndical est le bras armé du syndic bénévole qui l'invoque pour appuyer ses décisions... C'est très classique. En suivant les 'recommandations' du CS, le Syndic se maintient en place. Le CS, qui a le devoir de mettre le Syndic en concurrence, n'est pas obligé de le faire, et le Syndic pérennise ainsi sa place.

Mais ce n'est pas forcément une mauvaise chose. Un Syndic qui connaît bien SA copropriété peut être efficace, même si ce n'est pas garanti.

La théorie légale vous a été donnée. Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

Je me suis donc fait élire au CS, mais seul parmi trois cela ne changera donc rien?...

C'est (presque) le seul moyen d'arriver à des résultats. Vous pouvez avoir communication de TOUS les documents de gestion (y compris les comptes). Vous pouvez rencontrer votre Syndic provisoire et lui signaler les erreurs, à titre "amical", juste pour qu'il corrige et qu'on n'en parle plus. Le mieux est d'établir votre compétence le plus discrètement possible et s'il n'est pas idiot, il vous demandera conseil au lieu de faire des bêtises. Un Syndic bénévole n'a pas la science infuse et certaines situations de copropriété ne sont pas simples à gérer.

Enfin, à UN sur TROIS, vous n'avez pas la majorité, mais il suffit de convaincre un seul autre conseiller avec les bons arguments. Le principal est de bien "travailler sur le métier" pour devenir une référence.

Par Jan

- Pour les comptes généraux, il nous donne qu'un nombre, le solde du compte...

- Pour les comptes individuels nous avons une ligne par dépense où figure le montant de la dépense et notre participation.

C'est là que je me suis rendu compte que le calcul correspond à aucune clé de répartition. Il a pris le numérateur d'une clé et le dénominateur de l'autre!!!

Je lui ai signalé; Pas de réponse... Sans doute que les comptes individuels n'ont pas à être présentés en A.G.

En AG il m'a répondu que le CS ne m'avait pas "mandaté", alors qu'il savait que pour une fois le CS était d'accord (oralement) pour que je vérifie les comptes...

Je ne sais pas ce que réservent les comptes globaux...

Ajouter à cela qu'il déclare pour tout qu'il y a urgence et engage de son propre chef des dépenses de l'ordre de 500€, le contrat d'assurance n'a pas non plus été voté en AG, etc...

Ces dynamiques de copropriété sont épuisantes, on ne peut pas passer son temps à faire un procès pour tout, d'où cet état de fait. "Trop de Juridisme tue le Droit", non?

Comment s'y prendre? (Dans un registre totalement différent, cela me fait penser à la chansonnette de Juliette Gréco "un petit oiseau, un petit poisson...")

Merci

Par AGeorges

Jan,

Vous avez droit à disposer de TOUS les comptes, toutes les factures, tous les documents bancaires. La présence d'un Syndic Bénévole et de 3 membres du CS disent que votre copro n'est pas trop grosse. Vous pouvez donc vérifier toutes les pièces.

Une position raisonnable est de dire que, même si le formalisme légal n'est pas respecté, si l'intérêt de la copropriété l'est, on laisse le sujet de côté. Par exemple, une assurance prise sans accord n'est pas valable, mais la compagnie d'assurance n'est pas sensée vérifier si le Syndic a été autorisé. La seule démarche serait de voir si la somme associée est à peu près normale ou si une mise en concurrence et une décision AG auraient permis de faire des économies. Si NON, on laisse tomber.

Il est d'usage de fournir un état provisoire de distribution des dépenses. avant l'AG. Cela permet à CHAQUE copropriétaire de vérifier SON compte, et rien de tout cela n'est confidentiel. COpropriété oblige. Mais les 5 annexes comptables sont obligatoires, leur absence étant un motif d'annulation d'AG.

Les clés de répartition, leur total et les valeurs associées à chaque lot figurent en général dans une annexe du RdC. Vous avez donc tous moyens de vérifier. Il ne faut pas le signaler. Il faut prendre RV, aller le voir avec les pièces en mains, lui montrer ce qui est erroné à votre sens et obtenir un engagement de correction, si l'erreur est avérée. Vous faites ensuite un PV de la réunion et vous le communiquez aux copropriétaires. Soit le Syndic corrigera ses erreurs, soit il finira par ne plus être réélu.

Un conseiller syndical est autorisé à se 'mandater' lui-même pour étudier un sujet qui concerne la gestion de la copropriété, d'autant plus que des anomalies ont été constatées et qu'elles pourraient être des erreurs. La loi définit un formalisme des relations Syndic --> CS global et Conseiller --> Syndic, si utile.

Les urgences sont bien définies dans la loi. Vous pouvez vous y référer. La solution est de fixer des limites aux pouvoirs de décision du Syndic via une résolution d'AG. Tout copropriétaire peut forcer une telle résolution.

Eh bien, pour votre métaphore finale, l'oiseau peut apprendre à nager ou le poisson peut s'inspirer de l'exocet.

Améliorez vos compétences, faites attention aux susceptibilités et faites-vous élire Syndic bénévole à la prochaine opportunité. Attention, vous risquez d'avoir un petit gars qui viendra vous chercher des noises si vous vous trompez.

Par yapasdequoi

En tant que membre du CS vous avez accès à toutes les pièces comptables.

Avez-vous lu l'article 21 ?

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313574]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313574[/url]

"Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires."

La répartition des charges doit respecter le règlement de copropriété. En cas d'irrégularité, le copropriétaire lésé peut exiger une régularisation, et ceci pendant 5 ans, indépendamment des approbations de l'AG.

"L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires." (article 45-1 du décret n°67-223)

Avez-vous voté en AG le montant maximal qu'il a le droit d'engager ?

Toutefois, le syndic est responsable de sa gestion et se doit de faire les dépenses indispensables, il ne faut pas qu'il convoque une AG pour chaque dépense !

Faire un procès pour 500 euros ??? Sérieusement ?

Par Jan

@ Yapasdequoi & AGeorges

Merci, tout cela est réconfortant.

L'article 21 m'inquiète un peu dans la mesure où il est écrit "le conseil syndical peut..." (si les deux autres membres ne veulent pas...)

Mais dans l'article 26 Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, il est aussi écrit: " Un ou plusieurs membres du conseil syndical peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au septième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965"

Rassurez moi cela parle bien du même article 21?

Je peux donc comme un grand, même sans l'accord des deux autres membres du conseil syndical, exiger d'accéder à ces documents?

MERCI.

Par yapasdequoi

Rien n'exige l'unanimité des membres du CS. Par contre passer par le président rend la demande plus formelle auprès du syndic.

Les membres du CS doivent comprendre qu'il est de leur intérêt de contrôler les comptes !

Par Jan

@ Yapasdequoi

Nous n'avons pas élu de président pour le conseil syndical.

@ AGeorges

Quel article de loi ou décret stipule que les 5 annexes comptables sont obligatoires, leur absence étant un motif d'annulation d'AG?

Lors de la dernière AG celle pour laquelle il m'a été refusé de recalculer les comptes (les comptes individuels étant manifestement faux (à notre avantage; la participation demandée était insuffisante)), les 5 annexes étaient absentes.

Quel intérêt de faire annuler cette AG?

Est-ce rapide?

Est-ce que tous les décisions votées sont annulées ou seulement certaines? (un devis de 17000 euros, loin d'être totalement pertinent, à été voté... Quand a-t-on le droit de le signer? Le P.V. n'est toujours pas rédigé... J'avais demandé de manière informelle, que l'on diffère l'AG de quelques semaines, et que l'on se concerte)

Personnellement je souhaite de la transparence, de la réflexion, et de la rigueur dans notre copropriété de "6"...

Le syndic juriste de formation est d'une exigence absolue pour nous imposer ses desideratas et fait "fi" de tout par ailleurs. (il a parmi d'autres exemples, construit 2M2 sans l'autorisation de la copropriété, de l'urbanisme (le seuil d'empreinte au sol ne le permettant pas) et des architectes des bâtiments de France (le quartier est protégé), sur un lot mal défini qui dans le EDD se résume à "la jouissance exclusive d'un jardin". Il y a empiètement me semble-t-il? (Prescription trentenaire? est-ce exacte?) Ou encore pour une raison futile, il fait précipitamment "auditer" son conduit de cheminée à la charge de la copropriété alors que l'entretien est privatif... Etc...

Bref c'est le cirque et parfois il n'est plus question de 500E ou 2M2 mais de revenir à des principes, le premier étant "le respect de l'autre". Les copropriétaires sont âgés et renoncent, capitulent, préservent leur tranquillité, etc... Son orgueil nous coute cher...

MERCI pour votre soutien.

Par yapasdequoi

Nous n'avons pas élu de président pour le conseil syndical.

Grave erreur. Il est le seul du CS à avoir du pouvoir.

En plus si le CS n'est pas cohérent, ou pire se dispute, le syndic se frotte les mains et en profite pour faire n'importe quoi. La preuve ...

Vous voulez annuler une AG pour vice de forme dans la convocation ? Si vous étiez opposant ou défaillant, que vous avez pas mal d'économies et de la patience , et surtout dans les 2 mois de la notification du PV...(cf article 42)
Et quel serait l'intérêt de cette annulation ? Juste mettre la pagaille ? Le juge risque de ne pas vous suivre ...

Voici le décret sur les 5 annexes :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000258200/>]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000258200/[/url]

Toutefois, si vous voulez chercher des poux au syndic sur la partie comptable, faites vous assister par un expert du sujet via une association de copropriétaires par exemple. Parce qu'on ne s'improvise pas comptable de syndic...

Par Jan

@ Yapasdequoi

Juste mettre la pagaille ?

- les calculs des comptes individuels sont faux
- des factures "privées" sont versées sur le commun
- D'autres devis sont signés sans consulter le CS
- Pour refuser mes demandes , alors là le CS est invoqué (bras armé)
- Apparition d'une caméra de surveillance sauvage posée par le syndic
- Apparition d'une chaine interdisant un passage librement utilisé depuis 50 ans (création de la copropriété)
- Travaux illicites (je passe les détails c'est trop long)
- Diffère le traitement de l'humidité qui rend insalubres les rez de jardin. (par contre on a la fibre à laquelle personne ne s'est branché)
- ... D'autres harcèlements. C'est trop long

Et vous avez l'impression que mon but est de mettre la pagaille?

Quand le vice de forme qu'est l'absence des 5 tableaux est (les comptes individuels étant faux) serait-il acceptable aux yeux d'un juge?

Pour ce même copropriétaire condamné par le tribunal local, la cours d'appel a cassé la décision du juge local pour le vice de forme constitué par le non envoi au syndic d'une lettre recommandée l'informant de l'ouverture d'un litige entre deux copropriétaires. (Alors que le syndic du moment était cité dans l'affaire elle-même, et qu'évidemment toute la copropriété était au courant) Ce vice de forme sans aucune conséquences, donc dérisoire a pourtant bien été reçu favorablement par la cours d'appel...

C'est décourageant, mais je retiens votre appréhension.
Avouez qu'il y a de quoi se sentir désemparé.

Bon, je vais réfléchir à tout ce cirque.

Grand MERCI.

Par yapasdequoi

Tout seul vous n'arriverez à rien, même en étant élu au CS. En copropriété c'est la loi de la majorité qui s'impose.
Ou alors c'est tous des moutons et le premier dictateur s'impose.
Vous avez de nombreux griefs contre ce syndic, vous devriez viser à en changer.
Parce qu'annuler l'AG n'avancera pas à grand chose : il en convoquera une autre et l'histoire recommencera.
Attaquez vous plutôt au fond du problème et trouvez des alliés convaincus des fautes inacceptables que vous soulignez pour former une majorité et mettre en place un syndic plus respectueux de la législation.

Par Jan

Ou alors c'est tous des moutons et le premier dictateur s'impose.

C'est tout à fait ça.

Les autres copropriétaires sont convaincus mais fatigués et n'aspirent qu'à la paix comme Daladier et Chamberlain quand Churchill déclarait "Vous aviez à choisir entre la guerre et le déshonneur. Vous avez choisi le déshonneur, et vous aurez la guerre."

"Mais comment s'y prendre?"

Savez-vous si la CNIL réagit de manière énergique pour le coup de la caméra?

Ce serait un coup de semonce...

MERCI pour tout.

Par yapasdequoi

"Si un dispositif ne respecte pas ces règles, vous pouvez saisir : le service des plaintes de la Commission nationale de l'informatique et des libertés."

[url=https://www.cnil.fr/fr/la-videosurveillance-videoprotection-dans-les-immeubles-dhabitation]https://www.cnil.fr/fr/la-vid
eosurveillance-videoprotection-dans-les-immeubles-dhabitation[/url]

Est-ce une vraie ou une fausse caméra ? Parfois elles sont bien imitées ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Les autres copropriétaires sont convaincus mais fatigués et n'aspirent qu'à la paix comme Daladier et Chamberlain quand Churchill déclarait "Vous aviez à choisir entre la guerre et le déshonneur. Vous avez choisi le déshonneur, et vous aurez la guerre."

On s'approche du point Godwin.

Par yapasdequoi

Au bout de la 2eme page, c'est courant ...

Par Jan

Ah! n'étouffez pas la discussion, j'aime beaucoup vos conseils qui me sont précieux dans l'état d'épuisement que je partage avec les copropriétaires les plus âgés. (Nous venons d'en perdre un, 93 ans)

Vos conseils me permettent de reprendre du recul...

Désolé pour mes citations ringardes, qu'il s'agisse de Churchill ou de Juliette Gréco... (mais évoquer le point de Godwin, n'est-ce pas y arriver, non? D'ailleurs qui a utilisé le mot "dictateur"...)

Pour la caméra c'est une C3N de marque EZVIZ plus vraie que vraie:[img]https://www.dropbox.com/s/6ysz1ajde4r4ztg/cam%C3%A9ra%201024x800.jpg?dl=0[/img]

https://www.dropbox.com/s/6ysz1ajde4r4ztg/cam%C3%A9ra%201024x800.jpg?dl=0

La petite fenêtre en bas à droite, c'est chez moi...

Alors vraie ou factice?

(Pénible les liens dropbox je croyais que cela passerait, mais non il faut faire un copié collé...)

Merci pour votre soutien.

Par Isadore

Bonjour,

Tout copropriétaire peut soumettre une résolution visant à changer de syndic. Vous pourriez collecter quelques devis de syndic professionnels et préparer le départ du "dictateur".

Expliquez aux autres copropriétaires qu'il n'y a pas besoin de faire la guerre pour choisir un nouveau syndic. Il suffit de

voter.

Les plus fatigués peuvent envoyer des mandataires aux AG, ils doivent bien avoir des amis ou de la famille qui ne se laisseront pas impressionner.

Il faudra le rémunérer, mais ce sera le prix du confort et surtout des ennuis évités. Parce que si vous avez des constructions illégales, ça pourrait vous coûter plus cher qu'un syndic sérieux.

EDIT : si besoin, faites vous aider d'un avocat, quitte à partager ses frais. Votre syndic actuel aura plus de mal à saboter le "coup d'Etat" avec un avocat en face, et une fois un vrai syndic l'œuvre, il sera temps de remettre de l'ordre dans la copropriété.

Par yapasdequoi

Encore une fois, vous n'arriverez à rien tout seul.

Vous pouvez aussi adhérer à une association de copropriétaires (ARC ou CLCV ou ...) qui vous donnera plein de conseils utiles et dispose d'experts pour vous aider à contrôler les comptes moyennant une cotisation minime vu les enjeux.

La première chose à faire comme dit par Isadore c'est de changer de syndic, quitte à prendre un pro un peu plus cher mais qui ne profitera pas de la situation.

Et tout copropriétaire fatigué peut donner son pouvoir à qui il veut, même un total étranger. Donc pourquoi pas à un avocat qui remettra les pendules à l'heure ...