



Absence rapport conseil syndical convocation AG

Par thomas28

Bonjour à tous,

je me permets de vous contacter pour un sujet qui je pense est assez récurrent.

En effet, le conseil syndical de ma copropriété fonctionne en vase clos, communique très peu, ne transmet aucun rapport avec la convocation de l'AG (aucun avis écrit du conseil syndical, pas de plusieurs devis joints et comment le prestataire a été choisi) se dédouane totalement sur le syndic, a tendance à user de différentes formes d'intimidation pour faire taire ceux qui ne sont pas d'accord ou émettent un avis différent, utilise l'argument du bénévolat pour ne pas respecter leurs obligations réglementaires, les rôles des membres du conseil syndical ne sont pas précisés, (on ne sait pas officiellement qui est le président), etc.

Mon ancien syndic (vu qu'"on" a décidé de changer de syndic) avait choisi d'occulter mes résolutions posées par écrit et dont la forme était pourtant respectée, sur demande je suppose du conseil syndical.

Actuellement une résolution est proposée pour supprimer le contrat le maintenance des toitures (ce qui est très grave et dangereux) et aucun avis écrit du conseil syndical n'est présent.

Je pourrais un peu plus rentrer dans les détails si nécessaire mais je souhaiterais avoir des billes juridiques pour faire bousculer tout ça et qu'enfin le conseil syndical respecte la loi.

Quelles sont les sanctions envers le conseil syndical qui ne respecte pas ses obligations légales et quels sont mes recours svp ?

Merci par avance.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre CS a-t-il un RFCS validé par l'AG ?

La seule sanction c'est de ne pas être réélu par l'AG.

Et si vous lisez le rôle du CS dans l'article 21 de la loi 65-557, vous verrez que ses obligations sont assez minimes, et qu'aucune sanction n'est prévue en cas d'inaction ou de manque de communication.

Le plus inquiétant est quand même l'absence de président.

L'article 21-1 permet à l'AG de déléguer certaines décisions au CS. Mais dans votre copropriété est-ce le cas ?

Pour "bousculer tout ça" : commencez par vous présenter au CS.

Par chaber

bonjour

Ci dessous sites concernant le syndic, le conseil syndical, et les convocations en AG

[url=https://www.anil.org/parole-expert-logement-copropriete/quest-ce-que-le-conseil-syndical/]https://www.anil.org/parole-expert-logement-copropriete/quest-ce-que-le-conseil-syndical/[/url]

[url=https://www.anil.org/parole-expert-logement-copropriete/quel-est-le-role-du-syndic-de-copropriete/]https://www.anil.org/parole-expert-logement-copropriete/quel-est-le-role-du-syndic-de-copropriete/[/url]

org/parole-expert-logement-copropriete/quel-est-le-role-du-syndic-de-copropriete/[url]

[url=https://www.anil.org/convocation-assemblee-generale-copropriete/]https://www.anil.org/convocation-assemblee-generale-copropriete/[url]

Par thomas28

Bonjour,

merci pour votre réponse.

J'ai du regarder la définition de RFCS, je ne savais pas ce que c'était. A ma connaissance, en tout cas, je n'ai jamais entendu parler de ça. Le CS a été réélu l'année dernière pour trois ans. Je viens d'arriver, j'ai également voté pour ne sachant pas quoi faire d'autre et malgré déjà mon sentiment de verrous d'autorité du conseil syndical (l'ancien président a démissionné car il était en désaccord avec les autres membres). Donc aucun RFCS validé en AG avec leurs élections.

Pour précision quand je suis arrivé, des travaux avaient été voté en 2023 pour rénover les façades et ce en l'absence des diagnostics obligatoire (DPE et PPPT). J'ai fait un peu de bruit concernant les obligations légales (je suis arrivé courant 2023) et cela a abouti à l'annulation des travaux par résolution votée (j'avais demandé que soient reportés les travaux en attente des résultats du DPE) mais mes résolutions ont été occultées. Et comme le syndic a été changé, pas de recours sinon je serai allé au tribunal.

En fait, il y a un président (je suppose) mais aucune trace de ses fonctions. D'ailleurs le nouveau contrat de syndic a été signé par lui-même mais sans écrire son nom ni sa fonction (pour moi il y a un président mais la majorité des copropriétaires ne sait pas qui il est car aucune trace écrite).

En réalité je me base sur l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pour demander ce rapport du conseil syndical. Mais effectivement, je ne vois aucune sanction en l'absence de ce rapport. Les seules conséquences que je vois (je ne suis pas spécialiste mais je farfouille comme je peux pour trouver des infos), c'est des annulations d'AG ou de résolution pour vice de procédure.

Je vois ceci déjà "A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire." Aucune résolution n'a voté ces montants alors qu'un devis est soumis au vote. Encore visiblement un manque.

Il y a des résolutions où il est mentionné "donne mandat au CS pour le choix de la maintenance de cette toiture dans la limite du budget actuel". Les mandats sont généralement donnés pour des contrats de maintenance (les anciens PV le montre). Pour moi, supprimer ce contrat c'est mettre en péril le bâtiment et s'assurer de l'absence de prise en compte de l'assurance en cas de sinistre.

J'ai déjà échangé plusieurs fois avec l'ancien président du CS qui a démissionné, avec le supposé nouveau au sujet de toutes ces questions. Ce dernier a refusé de produire un rapport écrit, renvoyer vers le syndic pour que je demande que sa fonction soit mentionnée (alors que c'est supposément eux qui ont décidé d'occulter mes résolutions). Suite à mes échanges mail avant l'envoi de la convocation il est ressorti ceci dans la convocation "Point d'information n°4 : Rapport d'activité du CS : "Après avoir entendu le rapport du CS, etc." mais aucun document écrit.

Pour moi ils savent qu'ils ne sont pas dans les clous mais choisissent volontairement de fonctionner comme cela.

Merci par avance.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Le syndic doit bien savoir qui est le président du CS.
Mais connaître son nom ne vous avancera pas beaucoup.

Plutôt que de tout remuer en vrac, faites des priorités et concentrez vous sur un sujet essentiel.

Dans ce que vous décrivez il n'y a aucune irrégularité. Le CS n'est tenu de rendre compte à l'AG que dans quelques cas très précis (cf justement cet article 11), et rien n'impose que son rapport soit écrit.

Et tout le reste relève des votes de l'AG. Donc de la responsabilité de l'ensemble des copropriétaires avec les majorités

légales.

Si vos copropriétaires sont des moutons, vous n'irez pas bien loin.

Par thomas28

Merci pour votre réponse mais ce que vous précisez me surprend énormément.

Je sais tout à fait qui est le président vu que j'ai déjà échangé avec lui comme évoqué plus haut mais celui-ci souhaite masquer officiellement sa présence. Un autre copropriétaire m'a précisé qu'on lui avait dit qu'il n'y en avait pas (la blague). Pour moi c'est clairement une façon de ne pas assumer ses responsabilités tout en essayant de garder le contrôle. Je lui ai précisé que le président a un rôle très important (mais il le sait je pense) car si le syndic ne convoque pas l'AG c'est à lui de le faire par exemple.

Bah dans l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 il est mentionné :

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

II.-Pour l'information des copropriétaires :

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Il y a donc bien nécessité d'un document écrit selon moi. Ou alors il y a une autre lecture à avoir.

Ce site mentionne également cela :

<https://arc-copro.fr/documentation/le-compte-rendu-annuel-du-conseil-syndical>

Et également service-public.fr.

"Chaque année, le conseil syndical rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission au moyen d'un rapport d'activités joint à la convocation."

Ce qui est sûr, après vérification du règlement, il est mentionné que le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission. J'ai regardé tous les PV, il n'y a aucune trace de cela. C'est la première fois, suite à ma demande que quelqu'un rend compte de quelque chose et encore je ne m'attends pas à grand chose lors de l'AG.

Et après vérification, aucune règle écrite du fonctionnement du conseil syndical n'a été trouvée ce qui est contraire à l'article 22 qui mentionne que "dans ce dernier cas ainsi qu'en l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété qui a créé un conseil syndical, l'assemblée générale, statuant à la même majorité, fixe les règles prévues à l'alinéa 1er du présent article."

Je ne sais pas mais pour moi, il y a énormément d'irrégularités. Si jamais vous avez des références de jurisprudence, je suis preneur.

Merci par avance.

Par yapasdequoi

Comme déjà dit, je maintiens que c'est un faux problème. Le manque de transparence n'est sanctionné que par le fait de ne pas être réélu, c'est tout !

Et seul vous n'arriverez à rien. Alliez vous à d'autres copropriétaires pour former un CS digne de ce nom.

Par thomas28

Merci pour votre retour.

Je comprends votre point de vue : dans les faits, l'absence de transparence est rarement sanctionnée autrement que par le non-renouvellement du conseil syndical, et seul on ne va pas bien loin.

Cela dit, même si c'est souvent un ?faux problème? sur le terrain, selon moi le rapport du CS reste une obligation légale, et son absence ou sa non-transmission peut entraîner l'annulation de certaines résolutions. Donc ce n'est pas

juste symbolique.

Mais oui, je suis d'accord : sans soutien d'autres copropriétaires et en particulier lors du vote, c'est plus compliqué.

Par yapasdequoi

Pour annuler des résolutions, il faut un certain nombre de conditions et le rapport du CS n'en fait pas partie. Vous lui donner à mon avis trop d'importance.

Le principal impact de cette absence de rapport c'est que le CS étant supposé contrôler le syndic, il ne le fait pas en réalité. Et donc le syndic fait ce qu'il veut tant que personne ne lèvera un lièvre assez gros pour mériter une action en justice.

et si l'AG ferme les yeux, il ne se passera rien.

Par thomas28

L'absence de rapport du CS à lui seul n'est peut-être une condition suffisante pour annuler n'importe quelle décision, c'est vrai (ce n'est pas le sujet, ce n'est pas le but) mais c'est un élément en plus parmi d'autres irrégularités pour faire annuler une résolution particulière dans le cas où d'autres éléments sont également manquants pour prendre une décision en amont du vote.

Exemple concret dans une résolution d'annulation de contrat d'entretien de la toiture : si la convocation ne contient ni rapport du CS, ni état de la toiture, ni autres devis comparatifs, ni explication du changement, ni contrat initial pour voir ce qu'il contient alors les copropriétaires n'ont pas pu décider en toute connaissance de cause.

Je rajoute également que rien ne dit que le CS ne contrôle pas le syndic. Justement on ne sait pas ce qu'il se passe. C'est bien l'intérêt de ce rapport. Et je sais que le CS a eu une réunion préparatoire de l'AG avec le syndic pour vérifier les comptes. J'ai la date.

Bref, je ne cherche pas à tout faire annuler, mais à rappeler que les décisions doivent pouvoir être prises en connaissance de cause. C'est d'autant plus important que certaines décisions (comme supprimer l'entretien d'une toiture !) peuvent avoir des conséquences financières lourdes. Exiger un minimum d'informations préalables n'est pas ?trop d'importance?, c'est juste normal.

Par yapasdequoi

les copropriétaires n'ont pas pu décider en toute connaissance de cause.

Il y a pas mal de gens qui votent sans réfléchir ou en voyant une baisse de charge sans plus de détails.

Bref annuler une résolution n'est pas si simple que vous semblez le penser.

Si vous voulez savoir ce qui se passe dans ce CS, faites vous élire... et vous verrez bien.

Par thomas28

Je suis d'accord sur le fait que beaucoup de copropriétaires votent sans toujours entrer dans le détail, et c'est justement pour cette raison que la transparence est indispensable.

Il ne s'agit pas de vouloir ?annuler des résolutions à tout-va?, mais simplement de permettre à chacun de voter en connaissance de cause, avec tous les éléments nécessaires. Et lorsque ces éléments sont absents ou incomplets, il est parfaitement légitime de s'interroger ou de contester. C'est un droit fondamental de tout copropriétaire, pas un caprice.

J'ai aussi le sentiment qu'on discute beaucoup de la forme, sans jamais aborder le fond : qualité du contrôle, respect des obligations, choix techniques et financiers engageant la copropriété.

Pour ma part, je refuse d'intégrer un conseil syndical dont le fonctionnement même ne repose sur aucune règle claire, alors que le décret du 17 mars 1967 prévoit que ses règles doivent être fixées par l'assemblée générale (article 21). Or, après vérification de tous les PV depuis la création de la copropriété, aucun cadre de fonctionnement n'a jamais été voté. Je reviens donc sur votre première question.

Le rôle d'un conseil syndical, ce n'est pas de couvrir des pratiques opaques ou approximatives, mais d'assurer la

transparence, la rigueur et le contrôle dans l'intérêt collectif.

Je continuerai donc à défendre les droits des copropriétaires depuis l'extérieur, avec exigence et respect des textes.

Par ailleurs, un rapport écrit du conseil syndical a bien été transmis en 2011, comme mentionné dans le procès-verbal. Cela démontre qu'à l'époque, la nécessité d'informer les copropriétaires de manière transparente était bien comprise. Depuis, plus rien. Il est donc parfaitement normal de poser la question aujourd'hui.

Par isernon

bonjour,
dans le domaine de la copropriété, comme dans d'autres, le non respect de certaines dispositions obligatoires n'est pas sanctionnable et n'entraîne pas obligatoirement la nullité des actes concernés.
c'est par exemple, le cas du rapport écrit du C.S. à l'a.g..
le conseil syndical n'est pas obligatoire puisque l'article 21 de la loi 65-557 indique:
Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.
salutations

Par thomas28

Bonjour,

merci pour votre réponse.

Bien entendu, cela n'est pas sanctionnable en soi et l'absence de rapport n'entraîne pas obligatoirement l'annulation d'une décision. Mais c'est un argument parmi d'autres pour cela.

Ici, il y a bien un CS. Et si il y a CS il doit se conformer à la réglementation même s'il n'y a pas de sanctions légales sinon on part sur un fonctionnement où le copinage et les conflits d'intérêts sont légions.

Pour la mise en concurrence aucun seuil n'a été décidé et voté en AG donc selon moi, il doit forcément y avoir mise en concurrence quel que soit le montant.

Par Urbicande75

Bonjour,

Vous avez raison sur le fait qu'une résolution doit normalement être précise et donner les éléments essentiels. C'est d'ailleurs le point 3 de l'article 11 du décret que vous citez :

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;

Ce n'est pas une sinécure :

- 1/ l'annulation ne peut se faire que par voie de contestation judiciaire
- 2/ les conditions essentielles vont relever de l'appréciation des juges du fond

Dans votre cas d'annulation de contrat, les conditions essentielles seront respectées puisqu'il s'agit simplement d'annuler le contrat. Les conséquences sur la toiture sont de l'appréciation de l'AG et malheureusement si la majorité des copropriétaires ne se rend pas compte du problème, c'est ballot.

Attention, l'annulation du contrat ne veut pas dire que l'obligation d'entretien disparaît. Le syndic reste chargé de la conservation de l'immeuble et il a normalement une obligation d'alerter l'AG si elle prend une décision qui irait à l'encontre de cela. Sa responsabilité peut être engagée.

Si cette résolution devait passer, je ne vois pas comment vous pourriez demander l'annulation.

En attendant, intervenez également en AG pour expliquer vos craintes, notamment aux copropriétaires qui ont un lot sous ladite toiture (ne pas entretenir aujourd'hui et se retrouver à avoir des fuites plus tard est idiot, et pas que pour ceux sous la toiture).

Il faudrait creuser également si il n'existe pas un obligation d'entretien dans le règlement sanitaire de votre ville ou autre...

Après, si les copros votent toujours contre, dura lex sed lex ...

Par thomas28

Bonjour,

merci pour votre réponse. Celle-ci est très intéressante d'un point de vue juridique.

Je suis justement en train de tout revérifier et de préparer précisément mes interventions.

En complément des points soulevés, j'ai vu d'autres imprécisions, je résume :

- Absence d'information claire dans les comptes car aucune ligne ne mentionne la présence d'un contrat pour les toitures à proprement parlé mais uniquement d'une ligne "entretien" alors que pour le ménage ou ascenseur il y a précisément mentionné contrat. J'ai quand même trouvé la ligne de dépense qui me semble correspondre
- Comme dit, aucun contrat n'est joint, ni rapport du CS, ni propositions alternatives et les conséquences d'un non entretien notamment sur l'évacuation des eaux pluviales
- Blanc-seing donné au CS sans proposition initiale de remplacement dans la convocation
- Je note votre remarque sur le fait que le syndic reste chargé de la conservation de l'immeuble
- Flou sur l'objet exact de la résolution car il y a deux types de toitures, toiture attique ET toiture-terrasse au dessus des garages et devant les habitants de l'étage 1 donc on ne sait pas de quel type de toitures on parle

Je vais regarder le règlement sanitaire départemental et cela me donnera peut-être des arguments supplémentaires.

Cordialement.

Par yapasdequoi

N'oubliez pas que certains copropriétaires ne vont jamais ou rarement aux AGs.

Certains donnent leur pouvoir, ou votent par correspondance, mais n'assisteront pas à vos interventions en séance.

Si vous voulez avoir un peu de poids, il est utile d'identifier les uns et les autres et de les convaincre de voter avec vous ou de vous donner leur pouvoir.

En dehors d'un vote, le reste n'est que du bla bla, même si vous prenez soin de bien préparer.

Par thomas28

Je n'ai vu aucune procuration mentionnée ni vote par correspondance (ou rarement) dans l'ensemble des votes lors de la dernière AG ni dans les PV des AG précédentes.

Par ailleurs, j'ai déjà échangé avec certains copropriétaires sur certains sujets.

Bien entendu, vous avez raison, les surprises sont toujours possibles.

Par yapasdequoi

Au final c'est le vote qui compte.

Rien ne vous interdit de vous présenter comme scrutateur lors de l'AG (pour vérifier les pouvoirs, le PV, les décisions, le décompte des voix, etc)

Par titus42

Bonjour,

Je viens mettre mon grain de sel dans votre discussion, mais en vous lisant, j'ai l'impression que vous renversez le problème pour votre contrat de toiture.

En droit des contrats, les "conditions essentielles" sont celles qui, par leur absence, font perdre sa substance à un

contrat, autrement dit le rendent soit dépourvu de sens, soit incertain. Or, pour être valable, un contrat doit être licite et certain (C.Civ 1128).

Donc, si votre AG décide de supprimer un contrat d'entretien de toiture, ben vous savez ce que vous perdez.

Si ce contrat est nécessaire à la conservation de l'immeuble, alors l'AG enfreint l'article 14 de la loi en le résiliant sans le remplacer. Le syndic, lui, devrait logiquement en mettre un autre en place vu son obligation de pourvoi à l'entretien établie par l'article 18, et il n'a besoin de personne pour ce faire, donc bottera en touche pendant un an.

Le CS, de son côté, est juste censé donner son avis au syndic et lui prêter assistance, mais je ne vois pas comment on pourrait retenir sa responsabilité dans un cas pareil.

Par yapasdequoi

Je plussoie.

D'autant plus si l'AG vote contre le maintien de ce contrat, il sera résilié et vous n'aurez aucun recours sauf si erreur de majorité ou irrégularité des votes.

Sans contrat, rien n'empêche le syndic de faire intervenir des prestataires au coup par coup... sauf que c'est souvent dans l'urgence, avec des délais parfois difficiles à accepter, et souvent bien plus cher qu'un entretien régulier.

Le CS n'a de responsabilité sur cette résiliation ou renouvellement du contrat que si l'AG vote une délégation selon l'article 22-1 pour prendre cette décision.

Et dans ce cas ce serait tout à fait légal.

Par thomas28

Bonjour @titus42, merci pour vos éclairages juridiques, toujours utiles.

Cela dit, une question me semble essentielle : comment l'AG peut-elle savoir ce qu'elle perd si le contrat lui-même n'est pas annexé à la convocation ?

On nous propose de supprimer un contrat sans qu'aucune information ne soit fournie sur ce qu'il couvre exactement (alors qu'il y a deux toitures différentes dans notre copropriété), ni sur les conditions d'exécution, ni même sur son coût ou sur un éventuel bilan. C'est une décision prise sans aucune base factuelle partagée.

Je précise aussi après vérification, que le contrat n'est pas accessible sur le site du syndic.

Or, la jurisprudence reconnaît que le défaut d'annexion de documents essentiels à une résolution (devis, contrats, diagnostics, rapports, etc.) peut porter atteinte au droit des copropriétaires à un vote éclairé ? et donc ouvrir la voie à une contestation judiciaire.

Bien sûr, encore faut-il prouver que l'information était nécessaire pour décider valablement, et que son absence a biaisé le consentement des votants. Mais ici, on coche presque toutes les cases?

@Yapasdequoi : je me permets une remarque. Seriez-vous, par hasard, membre ou proche de votre propre conseil syndical ? Car je remarque une tendance à minimiser systématiquement les obligations légales du conseil syndical. Ce n'est pas parce qu'une obligation n'est pas assortie d'une sanction directe qu'on peut la considérer comme accessoire ou optionnelle.

Ce que je trouve dommage, c'est qu'on propose de résilier un contrat d'entretien important sans aucun rapport préalable, sans analyse de la situation, sans devis alternatif, ni explication sur ce qui a motivé cette proposition. C'est la méthode qui pose problème, pas seulement la décision elle-même.

Je suis bien conscient qu'une AG a le droit de prendre de mauvaises décisions ? mais encore faut-il qu'elle le fasse en connaissance de cause. Sinon, c'est tout simplement une délibération viciée dans son principe même.

Suis-je vraiment le seul à m'étonner qu'une décision aussi importante sur l'entretien du bâti puisse être prise sans base objective, sans transparence, sans débat ?

Par thomas28

@Urbicande75 Je vous confirme avoir trouvé une obligation d'entretien dans le règlement sanitaire départemental.

"Les travaux d'entretien doivent être exécutés périodiquement et toute détérioration imprévue de nature à porter un préjudice à la santé des personnes doit faire sans délai l'objet d'une réparation au moins provisoire."

"Les couvertures et les terrasses, les murs et leurs enduits, les cloisons, plafonds, sols, planchers, fenêtres, vasistas, portes, emplacements de compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations ou des lignes téléphoniques sont entretenues régulièrement pour ne pas donner passage à des infiltrations d'eau ou de gaz, tout en respectant les ventilations indispensables."

Donc on propose un vote de suppression du contrat d'entretien sans proposer quelque chose de concret à la place et une planification précise.

Par titus42

Cela dit, une question me semble essentielle : comment l'AG peut-elle savoir ce qu'elle perd si le contrat lui-même n'est pas annexé à la convocation ?

[...]

Je précise aussi après vérification, que le contrat n'est pas accessible sur le site du syndic.

D'accord. Dans ces conditions, c'est simple :

1) article 33-1-1 al. 2 du décret de 1967

"L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, dont la liste minimale est définie par décret sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes."

2) décret n° 2019-502 du 23 mai 2019, article 1 :

"La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible à l'ensemble des copropriétaires, est la suivante :

[...]

6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;

7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;

"

Donc votre syndic viole le décret de 2019. C'est une chose très courante, je vous rassure, les miens le font aussi.

Cela dit, d'après ce que je comprends votre AG résilie un contrat d'entretien. Elle n'en vote pas un nouveau, elle en résilie un existant, qui a logiquement été signé par votre syndic sans avoir besoin de l'accord de qui que ce soit pour le faire.

Donc elle interfère avec la mission de pourvoi à l'entretien du syndic énoncée à l'article 18 I de la loi.

Votre syndic n'a donc pas d'autre choix que poursuivre sa mission, possiblement en contractant à nouveau avec quelqu'un d'autre, ou par vacation comme le dit yapadequoi, avec le budget que vous lui avez donné pour le faire.

Il interprétera cette décision d'AG comme une marque de mécontentement d'une majorité de copropriétaire de ce qui est fait par l'actuel prestataire. C'est le droit de l'AG, mais cela ne change rien au fait que votre syndic doit "pourvoir", autrement dit utiliser le budget au mieux, sans avoir de compte à rendre personne, sinon non votre CS pour choisir entre le contrat A ou le contrat B, et rapporter la preuve qu'il a fait ce qu'il devait.

Par yapasdequoi

Je ne minimise rien, et je n'ai aucun intérêt à le faire.

Sur le plan juridique, le CS n'a même pas la personnalité morale, et la seule responsabilité est celle déléguée par l'AG selon l'article 22-1 et suivants.

Mais l'AG peut aussi ne rien déléguer au CS !

Des décisions stupides, illégales ou mal éclairées, les AGs en prennent tous les jours.... La sagesse de l'AG n'est guère que la somme de celle des votants.

Si le sujet du contrat d'entretien vous tracasse, rien ne vous empêche de soumettre un autre contrat à la prochaine AG (pour celle-ci c'est trop tard).

Et une "obligation d'entretien" n'est jamais une "obligation de souscrire un contrat d'entretien".
Pour le RSD, c'est le résultat qui compte, pas la manière de l'obtenir.

NB: en cas de défaillance et de mauvais entretien de l'immeuble, les responsables sont : le syndic qui aura failli à son contrat et à l'article 18, mais surtout le syndicat qui est responsable vis-à-vis des tiers (les passants qui prennent des tuiles sur la tête, mais aussi les copropriétaires qui subissent des fuites)

Par thomas28

Ok d'accord merci.

Dans la convocation il est proposé "de donner mandat au CS pour le choix de la maintenance de cette toiture dans la limite du budget actuel". Et je n'ai pas du tout confiance en eux.

Ce mandat revient à déléguer un pouvoir décisionnaire à un conseil syndical qui ne rend pas compte par écrit de son action, a un fonctionnement opaque, alors qu'il s'agit ici de la conservation de l'immeuble. Ce manque de transparence ne me permet pas de voter favorablement.

Donc ma posture sera la suivante, convaincre de la "dangerosité" de supprimer ce contrat (même si mal exécuté) sans avoir de raisons précises écrites et d'alternatives et programmation prévisible (avis écrit, rapport CS, contrat, alternatives, contrat assurance multirisques immeuble non disponible pour vérifier les clauses).

Et demander un report du vote en attente des éléments et sinon voter contre me concernant en demandant que soit mentionnées mes réserves sur l'absence d'éléments préalables au vote et l'obligation du syndic de tenir à disposition sur son site les contrats et de son obligation de l'entretien énoncée à l'article 18 de la loi et en citant l'article du RSD.

Cela me permettrait soit de contester (j'ai bien compris la difficulté) ou tout du moins faire transcrire par écrit les obligations légales en cas de défaillance et sinistres ultérieurs.

Par isernon

bonjour thomas28,

dans ces conditions, il faudrait que vous soyez choisi comme président de la prochaine A.G.

Salutations

Par yapasdequoi

Le président de l'AG vérifie le PV et le signe. Par contre il n'a pas plus de voix que ses tantièmes (plus éventuels pouvoirs donnés par des absents).

Il peut toutefois par ses talents d'orateur tenter de convaincre les présents de voter dans son sens.

MAis généralement l'AG désigne président de l'AG le président du CS... sauf qu'ici celui-ci veut rester planqué. Bizarre.

Par Urbicande75

Bonjour,

Attention sur vos réserves. Parfois il vaut mieux ne rien dire et laisser le syndic responsable de son manque d'avertissement que de manifester clairement que vous en avez conscience.

Ici, vu qu'une délégation est proposée pour retrouver un contrat ou un entretien, vous ne pourrez pas faire grand chose sauf à attendre une défaillance l'année prochaine.

Votez contre et c'est tout.

Par yapasdequoi

Il serait aussi utile de mettre la main sur ce fameux contrat. Voir ce qu'il couvre (ou pas) combien il coûte (est-il compétitif) et si une mise en concurrence est envisageable avec d'autres prestataires.

Vous pourrez étayer vos interventions de manière bien plus convaincantes si vous avez des arguments précis

Par thomas28

Bonjour à tous,

merci pour vos nouveaux messages.

@Urbicande75 Le problème est que s'il y a défaillance, le syndic pourrait avoir tendance à se défausser sur la délégation au CS, mais ce dernier n'a pas une personnalité morale, comme la précisé yapasdequoi.

Le soucis c'est qu'il n'est pas précisé qu'une délégation est proposée pour retrouver un contrat ou un entretien mais de laisser le choix de l'entretien au CS, le flou est là.

Qu'est-ce qui garantis dans ces conditions que le CS va faire ce qu'il faut pour assurer cet entretien ? A mon sens, rien. Et honnêtement, je suis en droit de penser qu'on va assister à des défaillances ultérieures.

Pour les réserves, j'avais en tête de demander des inscriptions pour divers sujets dont celui-ci ET d'envoyer un courrier AR très rapidement après la fin de l'AG avant envoi du PV pour repréciser par écrit ce que je demandais comme réserve. Justement, je vois bien déjà un non respect de la réglementation concernant l'inscription de mes réserves.

De plus, j'envisageai également de citer nommément la ou les personnes du CS prenant la parole pour justifier cette résiliation dans mon courrier AR en rappel. Au moins des noms seront cités quelque part par écrit.

J'ai constaté dans tous les PV que quand le CS prend la parole aucun nom n'est jamais mentionné mais uniquement le CS de façon générale.

@yapasdesquoi Pour vous répondre, je pense que la raison est là concernant le fait que président du CS souhaite rester planqué. Ne pas assumer de responsabilité personnelle et que son nom n'apparaisse pas.

Si effectivement lors de l'AG il est dit, "nous allons remettre en concurrence le contrat" et que cela est transcrit dans le PV, ça m'ira très bien sauf que rien n'est dit.

Pour le contrat oui tout à fait, c'est l'idéal de l'avoir mais il n'a été ni communiqué et n'est pas disponible sur le site. Et le compte à rebours est lancé pour l'AG. Je me répète mais pour moi il y a un défaut grave de communication.

Sauf si le document est fourni le jour J ce dont je doute je ne vois pas comment l'AG pourrait voter de façon éclairée.

Par ailleurs, il est proposé de remettre en concurrence d'autres contrats dans la convocation, pourquoi pas celui-ci sachant que l'entretien des toitures est obligatoire ? C'est le flou total.

Je reste encore sur ce sujet des toitures car j'aurai encore d'autres sujets montrant l'opacité du CS mais ça touche la récupération de frais de travaux annulés (non effective de l'ancien syndic) alors qu'on est censé voter l'approbation des comptes et que le CS n'a rien proposé en ce sens à ce stade...

Par yapasdequoi

Faites attention de ne pas confondre le PV de l'AG qui est simplement un relevé des décisions votées avec un compte-rendu des débats, ce qu'il n'est jamais.

Si vous votez contre une résolution, vous pouvez exiger que vos commentaires soient ajoutés au PV, mais c'est tout.

Ensuite vous faire nommer président de l'AG (puisque l'autre veut se cacher...) est encore la meilleure suggestion !

D'ici l'AG vous ne pourrez ni faire ajouter de résolutions si d'autres contrats. Ce sera pour l'an prochain.

Par thomas28

Je viens de vérifier. Il avait été élu président de séance à la dernière AG donc le président du CS souhaite présider l'AG mais sans forcément que les gens sachent qu'il est bien président du CS...

J'ai prévu de citer les textes réglementaires concernant les réserves le cas échéant.

Pour le PV, oui tout à fait, j'avais bien conscience de cela.

Concernant l'ajout de résolutions, oui tout à fait. Mais je vais quand même préciser oralement que si une demande d'inscription de résolutions est demandé par un copropriétaire, cette demande doit être respectée.

Pour rappel, j'avais déjà demandé l'inscription de résolutions à la dernière AG bien en amont et ma demande avait été occultée sans donner de motifs mais ma lettre avait été jointe à la convocation.

Je précise également que de base, j'avais essayé de dialoguer avec l'ancien président du CS, une membre du conseil

syndical à plusieurs reprises (celle-ci m'avait précisé le nom du futur président du CS), le nouveau président du CS via des mails et qu'au fur et à mesure que je posais des questions qui me semblaient fondées et bien j'observais de plus en plus des absences de réponses, des "je ne me souviens pas", etc.

Donc, je n'ai pas d'autres choix que de relever les manques de respect des réglementations de façon formelle et écrite.