



Changer l'ODJ en seance d AG/ reduction duree mandat du Syndic

Par YannP

Bonjour

Nous avons (enfin) pu changer un CS présent sur notre résidence depuis 45 ans ...
L'ODJ etabli par le syndic (egalement present depuis 45 ans) indiquait un renouvellement pendant 3 ans.

En séance, les nouveaux postulants (et élus en fin d'AG) on demandé a ce que soit voté la réduction du mandat de 3 à 2 ans.

Le syndic a refusé en indiquant l'illégalité de cette résolution en arguant qu'il avait reçu des votes par correspondances et que ces derniers ne pourraient pas se positionner sur cette nouvelle mesure.

Par ailleurs je viens de découvrir (oui je suis néophyte!) la notion de Pptaire défaillant.

"Le statut du copropriétaire défaillant. L'article 17-1 A considère le copropriétaire comme « défaillant » c'est-à-dire absent, dès lors qu'il a voté favorablement à une résolution, laquelle est amendée en cours d'assemblée générale"

Je me (vous !) pose 2 questions

1) Aurions nous pu faire voter notre résolution en considérant les votes par correspondance comme défaillants ?
Et donc nous sommes nous fait ... avoir :)

2) Est ce qu'en 2023 nous pouvons demander a ce que le syndic ne soit reconduit que sur 1 an (bien que voté sur 3 en 2022) et instituer pour les années a venir une reconduction sur 2 ans ?

Désolé pour ce long message

Merci de vos avis

Amicalement

Yann

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre président de séance et votre CS est bien mal informée et donc tout le monde se fait balader par le syndic.
Rassurez vous c'est classique.
Mais il faut quand même tenter d'améliorer vos connaissances.

Le CS peut adhérer à une association (exemple : ARC) qui propose des formations et des aides juridiques, et ceci aux frais de la copropriété selon l'article 21 de la loi de 1965 (qu'apparemment vous ne connaissez pas).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/[/url]

1) Il faut recalculer les majorités. Le CS et le syndic sont élus à l'article 25, puis le cas échéant 25-1 (ou 24).
Mais on ne refait pas l'histoire. Si les 2 mois sont dépassés, vous ne pouvez plus contester.

2) Le contrat du syndic n'est pas "reconduit". C'est à chaque fois un nouveau contrat. Il faut que le CS le négocie en amont de l'AG afin de ne présenter qu'un texte qui convienne mieux à vos demandes.
L'amender en séance revient comme vous l'avez remarqué à perdre les VPC et donc à risquer de ne pas élire de syndic ! et sans syndic, la suite sera compliquée.

Par YannP

Merci "Yapasdekoi :) j'adore le pseudo !)

Très intéressant l'assos ARC. On va regarder

Par contre sur le point 2

Si j'ai bien compris bien que "elu" pour 3 ans en 2022, nous pouvons demander l'année prochaine (en 2023) une résolution pour remettre son mandat en jeu en 2024 et non en 2025.

Autrement dit le vote pour 3 ans n'est pas inscrit dans le marbre. Le syndic ne peut pas objecter, nos frais correspondent a un engagement sur 3 ans et pas autre chose (ou autres argumentations) ?

Par coproleclos

Bonjour,

Il n'est pas possible de revenir sur un contrat signé pour 3 ans, même en AG. A moins de prouver une faute grave du syndic, ce qui est rarement admis par un tribunal. Ce syndic serait en droit de réclamer le moins perçu d'une année. Un contrat signé par les parties les engage pour le temps prévu.

Je ne vois donc pas l'intérêt de le virer par anticipation. Surtout si les copros ont voté dans le sens des résolutions proposées, élu toujours les mêmes conseiller syndicaux, etc. etc. Et pour peu qu'il ait pris la précaution de faire voter son quitus, vous l'aurez dans le ...dos.

Rappel : ne jamais donner quitus au syndic même si on est "content" de lui. De toutes façons ça n'existe pas en copropriété mais certains syndics y tiennent car il les exonère de toutes leurs fautes et les poursuites judiciaires correspondantes.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Je confirme. Si le contrat est voté pour 3 ans, il dure 3 ans. Il ne se passera donc rien l'an prochain.

Ce n'est que dans 3 ans que vous pourrez soit voter à nouveau pour lui, et éventuellement pour une durée de 1 ou 2 ans, soit en choisir un autre (à condition d'avoir bien préparé le terrain. Sinon vous vous planterez)

Par YannP

Merci a tous

Comme je l'ai déjà écrit ce forum est passionnant tant par la qualité des reponses que par leur rapidité

Bonne fin de journée a toutes et a tous

Yann