



Le Syndic et ses gestionnaires

Par AGeorges

Bonjour,
Pour multiplier leurs copropriétés (et leurs CA), certains Syndics distribuent les dossiers à des "gestionnaires", employés n'ayant pas eux-mêmes forcément la formation nécessaire.
Lorsque l'on a affaire à un gestionnaire vraiment mauvais, comment imposer au Syndic de le changer, sans changer le Syndic lui-même. Y-a-t-il des règles en la matière ?
Merci.

Par isernon

bonjour,

le syndicat des copropriétaires ne connaît que le syndic titulaire du contrat, si le travail de celui-ci ou de son gestionnaire ne lui convient pas, il en informe le syndic.

si le syndic refuse de modifier quoique ce soit, la seule solution est de changer de syndic.

cela est arrivé dans ma copropriété, nous n'étions pas satisfait d'un de ses employés, le représentant du syndic nous a indiqué qu'il n'y pouvait rien, le contrat du syndic n'a pas été renouvelé, et son représentant a ramassé ses affaires et est parti immédiatement (aujourd'hui, le syndic doit continuer à assurer sa fonction de secrétaire).

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Dans un tel cas un dialogue entre le président du CS et le directeur du cabinet de syndic peut amener une solution ... ou pas.
Si aucune amélioration, il faut en effet changer de syndic.

Par coproleclos

Bonjour,

Dans un cabinet de syndic, seul ce dernier doit avoir la carte professionnelle qui lui permet de gérer les copropriétés.

Ses employés, que l'on appelle "préposé" ne sont pas tenu d'avoir la qualité de gestionnaire, ce qui anormal.

La Cour des comptes a, dans un rapport d'avril 2022, rappelé cette anomalie.

Voir les liens suivants :

[url=https://www.ccomptes.fr/fr/publications/coproprietes-degradees-mieux-repondre-lurgence]https://www.ccomptes.fr/fr/publications/coproprietes-degradees-mieux-repondre-lurgence[/url]

et

[url=https://www.ccomptes.fr/fr/documents/59318]https://www.ccomptes.fr/fr/documents/59318[/url]

Bonne lecture.

Par yapasdequoi

Le représentant légal du cabinet doit être titulaire de la carte professionnelle.
Ses collaborateurs doivent détenir une attestation de gestionnaire délivrée par la CCI.
On peut les vérifier sur ce site :<https://www.cci.fr/agent-immobilier>

Par AGeorges

Bonsoir,

Merci à tous pour ces précieuses informations.

@yapasdequoi

J'ai interrogé le CCI avec les informations de désignation du Syndic qui figurent dans la convocation.
Aucune trace dans leur ville de résidence, ni de la société, ni des personnes qui interviennent (des fois que le vrai nom de la société soit différent). Même avec le n° de CPI ...

Pourtant, il y a du monde dans la liste du CCI ...

Je vais faire d'autres essais ...

Par yapasdequoi

Il faut prendre les infos dans le contrat.

Par yapasdequoi

Le contrat type impose :
Personne morale)

La société (forme, dénomination sociale)

Ayant son siège social à l'adresse suivante

Représentée par en qualité de

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ..., sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

Titulaire de la carte professionnelle mention (préciser) n°, délivrée le par

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le auprès de

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de, dont l'adresse est

Par AGeorges

@YAPASDEQUOI

En changeant un peu le nom de la société, j'ai fini par trouver la référence de la carte professionnelle.
Mais notre 'gestionnaire' y est inconnue.

En fait, il s'agit d'une SASU avec un Président qui m'était inconnu, la personne qualifiée de Syndic est définie comme Représentant légal sous un nom qui est modifié par rapport à celui 'déclaré', le prénom aussi (francisation et utilisation d'un nom d'usage) et donc une gestionnaire inconnue du CCI qui, apparemment est notre interlocutrice unique, rédige des convocations d'AG à faire mourir de rire un crétin des Alpes, les envoie toujours (2 fois) en retard, et ensuite invente un PV sans rapport avec la réalité légale de l'AG, notamment avec un second vote par correspondance absent du formulaire, histoire de se déclarer (ré)élue quand même, malgré les 40% de participation liés à la remise en retard de la convocation.

J'ai mis des virgules pour pouvoir respirer.
Je vous évite le détail des résolutions qui fait frémir !

La prochaine AG est en présentiel. Elle va être intéressante.

Par AGeorges

Il faut prendre les infos dans le contrat.
C'est bien ce que j'ai fait, mais, par exemple, le nom de la société, dans le contrat, commence par SASU.
C'est en enlevant cette mention que j'ai trouvé la trace de la Carte Professionnelle générale (CPI..) de Syndic.
Comme visiblement l'activité principale est celle d'agence immobilière, le code APE n'est pas 6832A, ce qui est normal.

Je vais vérifier le détail des mentions dans le contrat.
Merci de votre aide.

Par coproleclos

Bonjour,
La carte pro doit être dispo dans l'extranet pour les membres du CS.
Bien à vous.

Par yapasdequoi

Tout à fait !
Et recopiée en tête du contrat de syndic.

Et il est aussi utile de vérifier qu'elle est encore valide.

Par AGeorges

Bonjour,

Donc, pour récapituler :

Le Cabinet de Syndic est une SASU dont le nom du Président (disons Mr P) n'est cité nulle part dans le contrat de Syndic ALUR, alors que pour ce type de société, le Président est défini comme représentant OBLIGATOIRE.

La SASU est dite représentée par une personne qui n'est ni le Président, ni Directeur Général ni Directeur Général délégué. En fait, la personne qui représente la SASU (disons Mme S) est qualifiée de GERANTE dans le contrat ALUR, alors que ce titre n'existe pas dans une SASU. Et cette personne est inconnue du CCI à titre de collaborateur.

Cette personne ne gère même pas notre dossier elle-même. Une troisième personne (disons Mme G, gestionnaire) s'occupe en fait de tout (et très mal). Elle est aussi inconnue comme collaborateur.

L'AG commence.

Hypothèse 1 : Seule, Mme G (avec une assistante) se présente. Est-elle qualifiée pour gérer l'AG ?

Hypothèse 2 : Mme S se présente, même question.

Que devons-nous faire ?

Pouvons-nous émettre des exigences (LRAR) avant l'AG pour que cette SASU soit représentée correctement si ce n'était pas le cas ? Par exemple réclamer la présence de Mr P ?

Par yapasdequoi

Il faut élire un président pour gérer l'AG.

Le syndic ne peut être que secrétaire, et vous pouvez parfaitement voter contre et vous passer de ses services.

Dans ce cas un copropriétaire peut être nommé secrétaire. Ou alors le président se débrouille tout seul avec ses assesseurs pour faire le PV et calculer les voix.

Le syndic n'est jamais indispensable pour une AG !

Quel est votre objectif ? Demander à la personne qui se présente de montrer sa carte professionnelle de syndic ?
Ou bien rejeter le contrat car incomplet ?

Rapidement il va falloir vous trouver un syndic qui vous convienne... Parce que vous ne changerez pas les habitudes (abusives ?) du syndic en place. La seule sanction c'est de le remplacer par un autre plus respectueux des lois.

Par AGeorges

Merci yapasdequoi

Vous oubliez tout de même un peu l'aspect pratique du déroulement d'une AG en présentiel.

Les copropriétaires sont convoqués dans une salle, à 18h.

C'est en général celui ou celle qui se prétend Syndic qui arrive avec les clés, et, en général entre "seul" dans la salle pour préparer le terrain, installer son ordinateur, mettre en place la table pour faire signer la feuille de présence qui est amenée par ledit Syndic, tout cela avec, parfois, le concours du CS démissionnaire.

Donc, quand les premiers copropriétaires entrent, le décor a été construit et il est demandé de faire la queue pour signer la feuille de présence, remettre les pouvoirs, etc.

Il est difficile de savoir ce qu'il en est des votes par correspondance, en général, plus ou moins préenregistrés sur l'ordinateur du "Syndic". De la même façon, (je l'ai été, je sais comment ça se passe), le scrutateur ne sert à rien, car les calculs sont faits sur l'ordinateur du Syndic, lequel ne veut pas que l'on regarde ce qu'il fait.

Et, de fait, le vote du Président n'intervient qu'après tout ça, forcément, car comment voter si les présents/représentés/correspondance n'ont pas tous été comptabilisés.

Donc, s'il faut intervenir, c'est quand ?

Enfin, se passer du Syndic est bien beau, mais ne serait-ce que gérer la comptabilité des votes avec plus d'une centaine de copropriétaires est loin d'être simple, et les Syndics font tout, malgré les lois, pour que ce soit impossible.

J'ai par exemple demandé une pré-communication de la feuille de présence ... refusé.

En fait, pour avoir un outil performant prévoyant tout ce qui peut se passer en AG, il faut soit le payer cher, soit être informaticien qualifié en copropriété et y passer du temps. Ensuite, il faut saisir toutes les données, sachant que seul le Syndic est au courant des détails des achats-ventes.

Donc, imaginez, le Syndic a fait signer la feuille de Présence et l'a conservée, avec les pouvoirs et les informations de type correspondance. Il n'a pas encore été élu secrétaire. Il ne veut pas la remettre au Président de séance. Il est soutenu par quelques membres du CS démissionnaire. Que faire ?

Supposons que le Président accepte de continuer malgré tout et passe au vote du secrétaire. Le Syndic n'est pas élu, il se lève et s'en va, en emportant tous les documents.

On fait quoi ?

Par yapasdequoi

"Donc, s'il faut intervenir, c'est quand ?"

Avant ! C'est le conseil syndical qui doit préparer la salle (sauf si c'est chez le syndic évidemment), tenir la feuille de présence et récupérer les VPC et les pouvoirs avant la réunion.

Tant que vous laisserez faire le syndic comme vous le dites, vous serez son jouet, et il vous baladera. Avec en prime la "prise en otage" des documents essentiels.

Renverser la vapeur ne s'improvise pas, il faut avoir plusieurs membres du CS dont le président très déterminés à reprendre le pouvoir et préparer en récupérant toutes les infos AVANT.

En ayant la feuille de présence et un logiciel "bateau" on peut facilement faire le même calcul que le syndic. D'ailleurs c'est même recommandé, ne serait ce que pour vérifier.

Par AGeorges

Merci Yapasdequoi,

Donc hors CS, c'est difficile.

Chez nous, la convocation pour l'assemblée pour 2019 (par correspondance) proposait en tout 1 ligne pour le Conseil Syndical, sans candidat, juste la liste du Conseil sortant. Ceci a permis au Syndic de dire (sous article 24) que tous les conseillers étaient(ré)élus.

Pour 2020, les noms ont été listés, mais toujours avec une seule ligne de vote, toujours par correspondance, avec une

participation de 35%.

Les deux fois, le Syndic a déclaré ces gens élus. Vous pensez bien qu'ils ne vont rien faire contre lui. D'autant que quand ils veulent faire des travaux dans la Résidence, le Syndic dit oui, et en plus leur fait voter un bon budget.

A suivre.

Par yapasdequoi

Même réponse que d'habitude.

"On a le syndic (et le CS) qu'on mérite "

Par AGeorges

Merci yapasdequoi

Vous oubliez tout de même un peu l'aspect pratique du déroulement d'une AG en présentiel.

Les copropriétaires sont convoqués dans une salle, à 18h.

C'est en général celui ou celle qui se prétend Syndic qui arrive avec les clés, et, en général entre "seul" dans la salle pour préparer le terrain, installer son ordinateur, mettre en place la table pour faire signer la feuille de présence qui est amenée par ledit Syndic, tout cela avec, parfois, le concours du CS démissionnaire.

Donc, quand les premiers copropriétaires entrent, le décor a été construit et il est demandé de faire la queue pour signer la feuille de présence, remettre les pouvoirs, etc.

Il est difficile de savoir ce qu'il en est des votes par correspondance, en général, plus ou moins préenregistrés sur l'ordinateur du "Syndic". De la même façon, (je l'ai été, je sais comment ça se passe), le scrutateur ne sert à rien, car les calculs sont faits sur l'ordinateur du Syndic, lequel ne veut pas que l'on regarde ce qu'il fait.

Et, de fait, le vote du Président n'intervient qu'après tout ça, forcément, car comment voter si les présents/représentés/correspondance n'ont pas tous été comptabilisés.

Donc, s'il faut intervenir, c'est quand ?

Enfin, se passer du Syndic est bien beau, mais ne serait-ce que gérer la comptabilité des votes avec plus d'une centaine de copropriétaires est loin d'être simple, et les Syndics font tout, malgré les lois, pour que ce soit impossible.

J'ai par exemple demandé une pré-communication de la feuille de présence ... refusé.

En fait, pour avoir un outil performant prévoyant tout ce qui peut se passer en AG, il faut soit le payer cher, soit être informaticien qualifié en copropriété et y passer du temps. Ensuite, il faut saisir toutes les données, sachant que seul le Syndic est au courant des détails des achats-ventes.

Donc, imaginez, le Syndic a fait signer la feuille de Présence et l'a conservée, avec les pouvoirs et les informations de type correspondance. Il n'a pas encore été élu secrétaire. Il ne veut pas la remettre au Président de séance. Il est soutenu par quelques membres du CS démissionnaire. Que faire ?

Supposons que le Président accepte de continuer malgré tout et passe au vote du secrétaire. Le Syndic n'est pas élu, il se lève et s'en va, en emportant tous les documents.

On fait quoi ?

Par yapasdequoi

J'ai déjà répondu.

Par AGeorges

Oui, merci.

Ce message de 19h06 vient probablement d'une anomalie du système. Je ne l'ai pas envoyé une seconde fois, au moins de façon consciente.