LR au syndic ou pas (mecontentement)

Par YannP

Bonjour

Depuis 6 mois nous avons créé un nouveau CS remplaçant l'ancien qui officiait depuis plus de 40 ans avec le syndic actuel.
Résidence horizontale de 180 lots
Le syndic a été reconduit pendant 3 ans
Les principaux reproches au syndic étaient ; Non suivi des dossiers, délais de réalisation inadmissibles, non réponses aux copros, pas d'accompagnement facilitateur, des habitudes ancrées et non contestables

Nous souhaitons
- améliorer les délais de réalisation des demandes et incident
- augmenter la communication avec les copros
- ouvrir un peu le mémento pour donner un peu de liberté contrôlée aux copro.

Nous avons créé
- un process de communication
- Un Excel reprenant d'une part les incidents à traiter et sur un autre onglet les demandes à traiter

Lors de notre première réunion CS / Syndic il avait été question d'envoyer une LR au syndic pour marquer notre mécontentement des 2 premiers mois.
Nous ne l'avons pas fait

Lors de notre dernière réunion, J ai pris la parole (en accord avec la présidente) pour dire au syndic:
- Nous sommes satisfait de vos compétences juridiques
- Nous sommes très insatisfait sur votre compétence à suivre le process de comm et de prendre en compte l'intégralité des demandes et incidents du fichier Excel
- Nous sommes très insatisfait des non réponses quasi systématiques aux questions écrites des membres du CS

Le syndic nous a répondu qu'il n'arrivait pas à mettre en place notre process de com car trop compliqué pour lui et que son logiciel a lui n était pas adapté a notre Excel.
Il nous a proposé du nous envoyer ses bases d'incidents demandes pour que nous nous adaptions a son logiciel quant au suivi.

Le compte rendu de la réunion est fait par nos soins et nous indiquerons dans ce CR mon intervention de mécontentement.

Je souhaite en plus de ce CR, acter du mécontentement par une LR ciblée sur sa mauvaise gestion en termes de suivi et de communication.

Certains sont pour, d'autres contre, voulant lui laisser une chance supplémentaire et craignant de bloquer, de fâcher le syndic.

Votre avis par votre expérience
LR pour acter et montrer aux copros que nous le changement de CS est plus rigoureux
Pas de LR, puis que dans le CR le mécontentement sera exprimé et que cela risque de froisser le syndic

Merci de vos conseils

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le rôle du CS est "assiste et contrôle" le syndic. Ce n'est pas de modifier ses méthodes de travail.

Il n'a donc pas à s'aligner avec votre fichier, par contre il est raisonnable d'insister sur le traitement des problèmes signalés et de lui mettre des dates objectifs de résolution.

Vous pouvez toujours lui adresser le compte-rendu de la réunion du CS en recommandé. Ce n'est pas interdit, ni conseillé. Tout dépend ce que vous en en espérez ....

Si le litige persiste, il faudra à nouveau changer de syndic. Et surtout choisir une durée de mandat plus courte pour le remettre en jeu plus souvent.

Qu'entendez vous par
"- ouvrir un peu le mémento pour donner un peu de liberté contrôlée aux copro." ???

Par Nihilscio

Bonjour,

Un process de communication. Bigre. A quoi cela ressemble-t-il ? Vous n'en faites pas un peu trop ?

questions écrites des membres du CS : le CS doit fonctionner collégialement. Normalement le syndic ne doit pas être bombardé de questions par les membres du CS agissant en ordre dispersé.

Tenir un registre des question à traiter et faire le point régulièrement est une bonne pratique. Mais trop de formalisme ne sert à rien.

Adresser une lettre recommandée, c'est se placer sur un terrain contentieux et il n'y a pas de bonne gestion dans un contexte conflictuel. Si vous en êtes là, changez de syndic. Une rencontre avec le syndic où vous exposez les raisons de vos insatisfactions devrait suffire.

Il y a une autre formule qui serait peut-être à étudier : le syndicat coopératif avec, si besoin est, l'apport de prestation administratives par un professionnel.

Par YannP

Merci a vous pour ces conseils pertinents

Le syndic venait d être réélu pour 3 ans et de tte façon nous allons devoir faire avec lui jusqu'à la fin du mandat.

@"yapasdequoi - ouvrir un peu le mémento pour donner un peu de liberté contrôlée aux copro." ???

Il existe un document écrit qui recense toutes les données techniques pour des demandes (instal de clim, couverture de terrasse, couleur des bâches ....)Il date des années 70
L'idée est de le moderniser (ainsi que le règlement intérieur) pour alléger quelques contraintes et proposer de nouvelles installation désormais possible (parking a vélo, volets solaires, éclairages solaires, nouvelles couleurs autorisées ...etc)

@ Nihil Un process de communication. Bigre. A quoi cela ressemble-t-il ?

L'idée est d'écrire le déroulé du traitement d'un incident ou d'une demande selon l'endroit où elle a été déposée (syndic ou CS ou mail à un membre)
Globalement, il s'agissait
- Un AR au demandeur
- Une copie au Syndic ou CS selon
- Une information sur l'évolution de la demande (devis, cout devis, vote ou pas en AG, conseils techniques au demandeur, debut des travaux, point intermédiaire des travaux si gros chantiers, validation de la fin de chantier, communication avec le demandeur et le CS chaque fois que necessaire)

Normalement le syndic ne doit pas être bombardé de questions par les membres du CS agissant en ordre dispersé.

Alors, l'ordre n est pas dispersé, seules 2 personnes (la présidente et moi) concentrent les questions
Par contre il y a effectivement bc de demandes ou d'incidents a traiter depuis que nous sommes en place.
La plus part sont justifiés et méritent une réponse
(40 incident demandes en cours, 19 projet de fond comme par ex "gardien vs prestation" ou mise a jour du reglement et du memento)et 32 incidents demandes closes)

A nouveau merci pour vos réponses.
Je vais me ranger à votre expérience et continuer a accompagner le syndic pour une gestion plus proche des copros et plus suivie.

Après, si rien ne change d'ici 6 mois, je pense qu'il faudra en acter par LR pour une prise de conscience plus factuelle

---
Par yapasdequoi

J'ai un doute : c'est vraiment une copropriété ou une ASL ?

Par YannP

Une copropriété

Par yapasdequoi

Il existe un document écrit qui recense toutes les données techniques
Il faudrait vérifier la légalité de ce document.... Ou en faire un "modificatif" intégré au règlement de copropriété... (à faire voter en AG.) et aussi le confronter au PLU qui peut aussi poser des contraintes.