



## Rachat syndic, mandat expiré, nouveau syndic

-----  
Par Lolo34200

Bonjour à tous,

En cherchant des informations sur la situation de notre copropriété sur internet j'ai découvert avec plaisir ce forum. N'ayant pas trouvé d'information concernant une situation telle que celle que connaît notre copropriété, je pose une question ici avec l'espoir de respecter les usages du forum.

Voici la situation de notre copropriété :

Nous disposons d'un contrat avec un syndic allant du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Le syndic a vendu son activité à un gros groupe en nous informant de la situation à vente effectuée, le nouveau syndic, qui connaît parfaitement la loi, a conservé la dénomination commerciale de l'activité (passage de SARL en SAS, changement de gérant, de carte pro, mais conservation d'une partie du nom et du siret) et lorsqu'il s'est présenté, ce fut comme poursuivant l'activité de son prédécesseur.

Dans les faits, il a agi comme un nouveau syndic (gestionnaire de copropriété salarié du gros groupe, clôture des comptes bancaires de la copropriété et ouvertures de nouveaux comptes dans l'établissement où ils détiennent déjà les comptes bancaires des copropriété gérées par le gros groupe, transfert de l'activité au lieu d'exercice de l'autre groupe, etc..). De plus, il n'a pas fait procéder à la réalisation de travaux voté lors de notre dernière AG et qui devait être réalisé en décembre 2022. Le conseil syndical a été court-circuité non seulement par une présentation faussée de la situation, sans être concerté sur aucune décision mais pire encore, la réunion organisée entre le conseil syndical et ce "nouveau" syndic afin de préparer l'AG a vu les demandes du conseil syndical être totalement ignorée dans l'ODJ, le contrat de service ne lui a pas été présenté en amont de la réception de la convocation d'AG et des résolutions surprises sont apparues.

La date d'envoi des convocations à cette assemblée a eu lieu le 19 janvier, soit à mandat de l'ancien syndic expiré. (j'ai déjà pris connaissance de toutes les lois relatives à cette situation et mon interrogation ne porte donc pas sur le cas d'un syndic en place qui organise en retard l'AG à mandat expiré).

Cependant il est à noter que cette convocation comporte certains éléments troublants :

le nouveau nom et forme du syndic "SAS xxx xxx" en tête des documents, dans la résolution de l'ordre du jour visant à élire le nouveau syndic il est fait mention de l'ancien syndic sous son ancienne dénomination "SARL xxx xxx xxx", alors que le contrat de syndic à signer est au nom du nouveau syndic, le gros groupe.

De plus, dans la même résolution, il est indiqué qu'il n'y aura pas de mise en concurrence car le Conseil Syndical satisfait de la coopération réalisée au cours de l'année écoulée a décidé de lui accorder sa confiance (ce qui est absolument faux, il semble d'ailleurs que ce soit plutôt parce que nous avons demandé à ce que soit portée une résolution sur la possibilité d'un syndic coopératif qui a déclenché l'envoi "comme par hasard" de cette convocation d'AG le jour même de réception de l'email)

Mes questionnements portent :

- Sur la contestabilité d'une situation présentée comme la poursuite de l'activité alors que tous les faits démontrent qu'il s'agit d'un changement de syndic imposé sans en avoir le mandat.
- Le cas échéant, sur la régularité d'une AG organisée par un syndic différent de celui auquel nous avons donné mandat
- Si nous refusons leur contrat, pouvons-nous nous prévaloir de la défaillance de l'ancien syndic pour organiser dans la foulée une AG dans les règles sans passer par un administrateur judiciaire
- Dans le cas où la réponse à la question précédente serait non, étant donné qu'il faut que ce soit un des copropriétaires ou toutes personnes y ayant intérêt, mais en tout cas pas le syndic auquel nous refusons de donner mandat, qui peut saisir le juge dans l'optique de la nomination d'un administrateur, si entre temps une AG est organisée et qu'un

nouveau syndic (coopératif ou syndic pro) soit élu dans les règles (mise en concurrence de plusieurs projets, accord à la majorité de l'article 25, etc..) et que cette élection intervient avant même que le juge soit saisi ou qu'un administrateur soit nommé, compte tenu que la mission de l'administrateur cesse de plein droit au moment où la copro a de nouveau un syndic, pensez-vous qu'une telle démarche soit possible (du moment où elle n'est pas contesté par un copropriétaire qui serait contre dans le délais des deux mois à compter de la tenue de l'AG).

J'espère avoir réussi à exposer de manière suffisamment claire la situation assez complexe dans laquelle se trouve notre copropriété et mes interrogations.

Je remercie d'avance les personnes qui voudront bien donner leurs avis, retours d'expériences et expertise.

Vous souhaitant à tous un excellent dimanche.

Cordialement,

Lolo34200

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

D'après ce que vous dites, la convocation à cette AG n'a aucune valeur juridique puisque émise par un organisme qui n'est pas votre syndic, et vous êtes actuellement sans syndic.

Vous pouvez utiliser l'article 17 pour convoquer une AG légitime et ignorer cette convocation qui n'a aucune légalité.

"Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic."

Toutefois je vous invite à la prudence puisque non seulement ce prétendu syndic dispose certainement de juristes aguerris à ce type de hold up, mais il est possible que les autres copropriétaires se désolidarisent de votre démarche légaliste et ferment les yeux sur tout en votant le contrat proposé.

Il faudra alors une procédure judiciaire pour contester cette nomination "truquée" et des frais élevés à avancer...

Je vous recommande avant toute action de consulter un avocat spécialisé avec vos justificatifs, et adhérer à une association de copropriétaires (type ARC) qui vous aidera à y voir clair.

Il n'est pas exclus non plus que ce que vous percevez comme un abus soit en fait juridiquement valide....

Dans ce cas, vous ne pourrez changer de syndic que lors de la prochaine AG en fin de contrat.

PS : Juste une remarque, autant il est déraisonnable de voter une durée de contrat de 3 ans, il est aussi risqué de voter pour un contrat de 12 mois pile, puisque l'organisation de l'AG peut prendre quelques mois au delà de l'exercice (3 ou 4 en général)

-----  
Par AGeorges

Bonjour Lolo,

Conformément à l'article 18 de la loi de 65, tout cela est parfaitement illégal.

Un mandat de Syndic se comprend, comme on dit, Intuitu personae, ce n'est pas comme une créance que l'on peut acheter ou vendre. Votre ancien Syndic devait :

- Vous informer de son intention d'abandonner le métier, au plus tard le 30 septembre 2022?
- Mettre en place une AG avant son départ,
- Vous informer que vous pouviez, SANS OBLIGATION, choisir la société à qui il a vendu comme nouveau Syndic, en vous présentant la "personne" qui le "remplacera" (ce n'est pas un renouvellement de contrat ...).
- Du fait de l'information TROIS mois avant, cela vous laissait le temps pour trouver d'autres Syndics, transmettre leurs candidatures à l'ancien Syndic pour insérer les résolutions appropriées dans l'OdJ de l'AG.

En fait, l'ancien Syndic n'ayant pas convoqué d'AG avant la fin de son mandat, votre copropriété se retrouvait sans Syndic. La convocation reçue le 19 janvier, n'émanant pas d'un Syndic régulièrement en fonction était donc illégale.

Ce qui est possible, c'est que l'AG soit tenue après la fin du contrat, à la condition expresse que la convocation ait été émise alors que le contrat de Syndic n'était pas expiré.

Evidemment, le 'nouveau' Syndic n'ayant pas été élu dans un cadre légal autorisé, toutes ses actions sont illégales.

Si j'ai bien compris, une AG a été convoquée, la convocation reçue le 19 janvier implique une AG vers le 10 février. Il faut informer tous les copropriétaires de l'illégalité de cette convocation sans délai.

Une action de votre Président de Conseil Syndical me semble indispensable, dans le plus bref délai. Vous êtes en situation de carence. Plus de Syndic et pas d'action officielle légale pour en avoir un nouveau.

à suivre.

-----  
Par yapasdequoi

La question pratique qui se pose dans tous les cas est celle de la liste des coordonnées des copropriétaires afin de convoquer une AG qui nommerait un syndic légal selon l'article 17 cité plus haut.  
Avez-vous cette liste ?

-----  
Par AGeorges

La réponse au souci des adresses de convocation peut se trouver dans une copie de la liste de présence de la dernière AG qu'il faudra juste mettre à jour pour les nouveaux arrivants.

Si cette liste a été établie conformément à la loi :

- Elle doit comporter les adresses complètes de tous les copropriétaires,
- Elle faisait partie des pièces annexes au PV, elle peut donc avoir été remise, après l'AG à des opposants ou au Conseil Syndical.

En général, le problème concerne plus le cas des copropriétaires-bailleurs. Pour ceux qui habitent dans la résidence, il suffit de faire le tour des BAL.

Attention aux actions du 'Conseil Syndical'. Les résolutions d'AG, telles qu'é émises par les Syndics font, le plus souvent, expirer les mandats des Conseillers Syndicaux en même temps que le leur. Il est donc possible que vous n'ayez plus de conseil syndical depuis le 31.12.2022 !

-----  
Par yapasdequoi

Pour l'article 17, il n'y a pas besoin d'être membre du conseil syndical : "tout copropriétaire".

Le plus gros risque que je vois c'est l'inertie des copropriétaires qui iront sans se poser de question à cette AG illégale et voteront pour nommer ce syndic.

Il sera donc ensuite nécessaire de tenter de faire annuler cette AG selon l'article 42 (avec avocat obligatoire).

-----  
Par AGeorges

A mon humble avis, il ne devrait pas être vraiment difficile de faire annuler une AG convoquée par un Syndic étranger à une copropriété !

Il n'en reste pas moins qu'agir AVANT est recommandé.

NB. Je ne parlais pas du conseil syndical en lien avec l'article 17, mais en général.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

? mais conservation d'une partie du nom et du siret ?

Le nom est sans importance mais la conservation du numéro SIRET est primordiale : vous n'avez pas changé de syndic.

Selon la jurisprudence, le mandat de syndic détenu par une entreprise commerciale absorbée par une autre n'est pas transféré à l'entreprise absorbante.

Mais la société à qui vous avez donné mandat de syndic n'a pas été absorbée. Elle a simplement modifié son statut et ses associés ont cédé leurs parts à d'autres.

Vous auriez peut-être une chance de faire juger que vous aviez donné mandat à la société en considération de la personne qui la dirigeait et que le changement de dirigeant a fait perdre son mandat à cette société. Je doute fort que vous ayez gain de cause.

Vous auriez beaucoup plus de chance de faire constater que le syndic n'avait plus de mandat lorsqu'il a convoqué l'assemblée et de faire annuler en conséquence l'assemblée au motif qu'elle n'a pas été convoquée par une personne ayant qualité pour ce faire.

En pratique il y a deux solutions.

Soit vous refusez de donner mandat et vous vous trouvez sans syndic, soit vous acceptez provisoirement le fait accompli et vous renouvelez le mandat du syndic tout en vous apprêtant à désigner un autre syndic au cours d'une prochaine assemblée.

Si vous refusez de désigner le syndic en place, en principe vous n'avez d'autre ressource qu'une requête en nomination d'un syndic provisoire mais on peut se débrouiller autrement en convoquant une assemblée dont on espère qu'elle ne sera pas contestée.

-----  
Par AGeorges

et vous renouvelez le mandat du syndic

On ne renouvelle pas un contrat de Syndic.  
On signe un nouveau contrat avec le même Syndic.

Que faites vous du principe de l'intuitu personae, supposé s'appliquer aux syndics ?

Il est cependant vrai que la conservation du SIRET pose question. Mais la convocation après la fin de contrat n'en pose pas. Elle reste illégale. Il en va de même avec les changements de comptes bancaire, comme si ils "appartenaient" au Syndic. Le changement est possible, sur approbation de l'AG. Ici, aucune autorisation n'a été demandée.

-----  
Par Nihilscio

Quand on donne à nouveau mandat au syndic, j'appelle cela un renouvellement. On peut jouer sur les mots mais c'est stérile.

Que faites vous du principe de l'intuitu personae, supposé s'appliquer aux syndics ?

Où, exactement, figure ce principe d'intuitu personae ? Disposition législative ou réglementaire ? Jurisprudence ? Quelles sont les conséquences de ce principe ? Il faut garder à l'esprit que c'est l'entreprise qui a reçu mandant, ce n'est pas son dirigeant.

L'absorption par une autre entité de l'entreprise détenant le mandat de syndic n'a pas pour effet de transférer ce mandat à l'entreprise absorbante, la jurisprudence considérant que ce cas fait exception au droit commun, c'est entendu.

Mais dans le cas présent, la société détenant le mandat de syndic n'a pas été absorbée. Elle a conservé sa personnalité juridique. Elle a changé de statut, passant de celui de SARL à celui de SAS, les associés ont cédé leur parts, le dirigeant a changé. Tout cela fait-il que la société, qui a malgré tout conservé son identité (n° SIRET) a perdu son mandat ? Si oui, quels sont les fondements juridiques permettant de l'affirmer ?

Quant aux comptes bancaires, ils n'appartiennent pas au syndic puisqu'il y a obligation de comptes séparés, à moins bien sûr de violation des dispositions légales.

-----  
Par Lolo34200

Bonjour à tous et merci pour vos nombreuses réponses !!! Waouh ça fait vraiment plaisir !! Je vais tenter de donner plus de précisions vis à vis de vos réponses :

Concernant la liste des copropriétaires, étant membre du conseil syndical, je l'ai récupéré la semaine dernière (pour le moment, les discussions sur le syndic sont actuellement internes au conseil syndical et nous jouons les idiots pour ne pas éveiller la méfiance et éviter de permettre à ce syndic de trouver des arguments tout prêt le jour de l'AG car depuis

le début leur communication est perçu comme une manipulation), je dispose donc des coordonnées de l'ensemble des copropriétaires à jour (Sur 16 lots, 8 copropriétaires sont résidents de l'immeuble, 7 ne le sont pas, mais 3 d'entre eux sont au sein du conseil syndical, les 4 autres seront facilement joignable et dans l'absolue il ne représente que 91 millièmes, sachant que 3 d'entre eux n'ont jamais participé aux AG).

Pour situer les choses, je suis membre du conseil syndical jusqu'à décembre 2023, il n'y avait plus de conseil syndical à mon arrivée dans la copro et j'ai repris les choses en main, dorénavant nous sommes 5 membres mais je reste le plus actif, les autres ayant plus un rôle de consultation qu'un vrai investissement (à mon grand regret mais on ne peut pas forcer les gens, c'est déjà bien d'avoir convaincu 4 personnes à intégrer le conseil syndical^^).

Effectivement ma principale peur est l'inertie des autres copropriétaires, malheureusement la plupart sont des personnes âgées et seuls, on ne peut pas leur en vouloir de "subir" un peu tout ce qui se passe et de faire confiance à qui se présente comme un professionnel qui va reprendre les choses d'une meilleure manière. D'ailleurs, même au sein du Conseil Syndical nous sommes divisés sur le sujet, 3 sont pour faire valoir nos droits, 2 sont pour "accepter" et fermer les yeux (mais ce qui me dérange c'est que leurs avis me semble biaisés, l'un d'eux connaît le nouveau gérant depuis l'enfance, l'autre à déjà plusieurs appartements en gestion dans ce syndic et ferme déjà les yeux sur les AG organisées + de 6 mois après clotûre de l'exercice comptable... ).

D'ailleurs, pour précisions, nos exercices comptables vont du 1er Juillet au 30 juin de l'année suivante, d'où un contrat de syndic signé pour une durée d'un an en décalé car jusqu'à présent, sous l'ancienne gestion les AG ont toujours été organisées entre octobre et fin décembre au plus tard donc toujours dans les clous vis à vis de la loi et du renouvellement de leur contrat de syndic.

Ensuite effectivement, je ne suis pas sûre de la démarche à entreprendre car même si l'AG est organisé de manière illégale dans la mesure où même si le syndic "reste" le même, le mandat est quand même expiré depuis le 31 décembre.

Par contre ce qui me pose le plus problème c'est que si ils ont bien conservé le siret pour pouvoir faire passer le tout comme la poursuite de l'activité de l'ancien syndic, dans les faits ils se comportent déjà comme un nouveau syndic et le principal éléments est tout de même que notre copropriété soit administré par une salariée du nouveau syndic, mais également ils ont déjà transféré nos comptes en banques, etc.. De plus, comme dit dans mon premier message, ils n'ont pas poursuivi la mission du syndic en cours puisqu'ils n'ont pas fait réaliser les travaux votés qui devaient être réalisés en décembre (appels de fonds déjà réalisés). Pour moi tout ces éléments caractérise le fait qu'ils se comportent déjà comme un nouveau syndic, la conservation du siret est seulement un moyen de contourner la loi et de spolier nos droits, c'est pour cela que je m'interroge sur une possible reclassification d'une telle opération si nous allions en justice par exemple.

Ensuite, il y a de forte chance que nous pourrions tout de même réussir à ne pas faire voter ce contrat de syndic, nous sommes déjà 3 membres au conseil syndical à être contre (pour 250 millièmes, sachant que les amitiés des uns et des autres pourraient facilement nous permettre d'être majoritaire). Mais comment agir, aller à cette AG et refuser le contrat puis dans la foulée en organiser une autre avec plusieurs proposition de contrat de syndic pro et syndic coopératif avec syndic en ligne. Ou directement notifier l'illégalité de cette AG, la refuser voir la contester si jamais le contrat passait quand même pour en organiser là également une autre avec les mêmes propositions?

Citation :

'Mais dans le cas présent, la société détenant le mandat de syndic n'a pas été absorbée. Elle a conservé sa personnalité juridique. Elle a changé de statut, passant de celui de SARL à celui de SAS, les associés ont cédé leur parts, le dirigeant a changé. Tout cela fait-il que la société, qui a malgré tout conservé son identité (n° SIRET) a perdu son mandat ? Si oui, quels sont les fondements juridiques permettant de l'affirmer ?'

J'ai déjà passé plusieurs jours à chercher une réponse et il n'y en a pas, si pas de changement de siret, le mandat reste valide jusqu'à sa fin, c'est d'ailleurs l'unique solution qui leurs permet de contourner la notion de contrat intuitu personae. Sur ça on peut dire qu'ils sont malin et ils sont parfaitement roder, puis notre ancien syndic est le second que ce gros rachète en 2 ans avec le même procédé.

Citation :

La jurisprudence est constante sur ce point : seul un changement de personne morale peut mettre fin au mandat de syndic. Ainsi, la Cour de cassation a-t-elle jugé qu'il y avait «rupture de mandat de syndic lorsque celui-ci céd[ait] son fonds de commerce ou le donn[ait] en location gérance ou encore lorsque la société syndic fait [sait] l'objet d'une fusion-absorption». Mais que «tel n'était pas le cas lorsque la société syndic change [ait] seulement sa forme et sa dénomination sociales, la société poursuivant en ce cas son existence» (Cass. 3e civ., 18 septembre 2012 n° 11-17.701).

Sources jurisprudentielles :

? Cass. 3e civ., 18 septembre 2012, n° 11-17.701?;

? Cass. 3e civ., 29 février 2012, n° 10-27.259?;

? Cass. 3e civ., 30 mai 2000, n° 97-18.457?;

? Cass. 3e civ., 10 novembre 1998, n° 97-12.369?;

? Cass. 3e civ., 18 novembre 1997, n° 96-12.303.

-----  
Par AGeorges

Lolo,  
je serais tout de même curieux de savoir comment cette société absorbeuse peut racheter l'un après l'autre deux cabinets de Syndic indépendants et garder à chaque fois le SIRET/SIREN de chacune. Le SIRET est le SIREN plus le code établissement. Ce code n'est pas choisi par une entreprise. Donc, faire cela DEUX fois ne me semble pas possible sans avoir un groupe au-dessus. Le groupe rachète les sociétés Syndics qui continuent à exister. Cependant, le contrat de Syndic spécifie bien que la société qui se propose comme Syndic est représentée par ... C'est à ce niveau que l'intuitu personae intervient.

Disons que cette voie de contestation reste incertaine. Il faudrait trouver une jurisprudence sur cet aspect d'intégration dans un groupe, avec économies d'échelle, et les modifications de comptes et autres (changer les contrats de maintenance, etc) qui vont suivre, au plus probable.

Mais comme déjà précisé, ce (soi-disant) même Syndic a vu son contrat expirer au 31.12.2022. Apparemment, ce n'est pas le cas du CS. Donc, ) vous de convaincre au plus vite une majorité de copropriétaire que l'AG convoquée n'est pas légale, du fait du contrat expiré, et que vous reprenez la main, comme la loi le prévoit et le permet.

Insistez sur les conséquences de la situation :

- travaux pas réalisés, alors que l'argent a été collecté, la conséquence la plus probable étant que ça risque de coûter plus cher (devis périmés, ...),
  - Convocation d'AG préparée hors tout contrôle,
  - Tarif du Syndic pas négocié,
  - Mise en concurrence (voir si une dispense a été votée à la dernière AG) absente,
  - Manipulations inconnues sur les comptes appartenant au Syndicat,
  - Budget établi sans concertation avec le CS,
  - Comptes non vérifiés,
- et j'en oublie sûrement.

-----  
Par Nihilscio

Vous avez donc trouvé réponse aux interrogations sur le caractère intuitu personae du mandat de syndic : oubliez l'idée d'une action reposant sur ce motif.

Vous pouvez faire annuler l'assemblée convoquée par un syndic dont le mandat avait expiré avec ce que cela impliquerait : annulation de toutes les décisions prises par cette assemblée dont le vote du budget le cas échéant et, pas de budget voté, pas d'obligation pour les copropriétaires de verser des provisions. Il est en outre probable que le président du tribunal judiciaire donne un mandat provisoire au syndic en place en lui assignant la mission de convoquer l'assemblée.

Si vous souhaitez vous embarquer dans une procédure judiciaire, qui en prendra l'initiative et qui fera l'avance des honoraires de l'avocat ? Vous risquez fort de vous retrouver tout seul.

-----  
Par coprolectos

Bonjour,

A propos de ce que l'on appelle la "fusion absorption", ce qui semble être le cas du sujet présenté, voici une partie des docs que je possède :

[url=https://monimmeuble.com/actualite/mandat-de-syndic-pas-de-substitution-sans-vote-de-lassemblee-generale]https://monimmeuble.com/actualite/mandat-de-syndic-pas-de-substitution-sans-vote-de-lassemblee-generale[/url]

[url=http://]http://[/url]

https://www.coproconseils.fr/changement-de-syndic-votre-syndic-est-rachete/

https://www.bjavocat.com/2021/10/25/nouvelle-confirmation-que-la-fusion-absorption-ne-dispense-pas-de-designer-la-societe-absorbante-en-tant-que-nouveau-syndic/

<https://www.legavox.fr/blog/thierry-poulichot/chute-mandat-syndic-fusion-absorption-32410.htm>

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043106135?isSuggest=true>

[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044352243?page=1&pageSize=10&query=20-16.268&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE\\_DESC&tab\\_selection=juri&typePaging=DEFAULT](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044352243?page=1&pageSize=10&query=20-16.268&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePaging=DEFAULT)

Bonne lecture.

Je complète mon message en ayant recherché sur "G...le" avec les mots "copropriété fusion absorption" ; réponses très intéressantes à lire également.

Bien à vous.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Coproleclos,

Sous réserve de mauvaise interprétation de ma part, et en m'appuyant sur cette notion de SIRET conservé, je ne crois pas que l'on puisse parler de fusion-absorption dans le cas présent.

Il pourrait pas exemple s'agir d'une holding qui rachète des sociétés "en l'état" côté officiel, effectue des petits changements qui auraient été autorisés sinon, mais conserve la même base. La holding est actionnaire majoritaire. Elle peut donc décider un peu ce qu'elle veut au niveau de chaque société du groupe, supposées conserver leur statut antérieur.

Changer de comptable, en avoir un seul au niveau de la holding, idem pour le secrétariat, tout ce que l'on appelle économies d'échelle.

En accompagnant cela de quelques actions bien illégales mais dont il est connu que les copropriétés se moquent, le développement est prometteur !

Dans le cas présent, il y a eu un beau raté en laissant passer la date de fin de contrat. L'histoire du décalage de l'exercice y est peut-être pour quelque chose ?

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

Je serais OK avec vous seulement si la sté du syndic et le syndic lui-même sont identiques dans les deux entités. Tout doit correspondre à ce qu'il y a dans le contrat signé à l'origine.

Si l'un des deux est différent il y a fusion absorption, donc chute du mandat.

Il est vrai également qu'après le 31/12/2022, fin du contrat donc du mandat, il n'y a plus de syndic officiellement.

Bien à vous.

-----  
Par Lolo34200

Alors je viens d'éplucher toutes les annonces légales des différentes sociétés de ce dirigeant pour mieux comprendre.

En résumé :

En 2015, il achète une agence immobilière franchisée d'un groupe national (+ de 600 agences dans toute la France).

En 2019, il acquiert le petit syndic local et le déplace au siège de l'agence immobilière.

En 2020 il fait une fusion des 2 sociétés où c'est l'agence immobilière et son patrimoine qui rentre dans celui du syndic, cela devient une agence immobilière pratiquant les deux activités toujours sous la même franchise mais avec le nom du syndic associé, le siren reste celui du syndic. (l'autre société, du moins sous la dénomination qu'elle avait jusqu'en 2019 avec son propre siren est radiée)

En 2022 il acquiert notre "ancien" syndic au 31 août en le passant en SAS et en modifiant légèrement la dénomination commerciale mais le siren qui reste le même.

Pour le moment, notre "ancien" syndic et son autre société sont 2 entités bien distinctes mais il est facile de comprendre

qu'une fois toutes les copropriétés de notre "ancien" syndic passées en gestion dans son autre société, il clotura notre "ancien" syndic.

C'est pour cela que la notion d'intuitu personae n'est malheureusement pas valable dans le cas présent, je l'avais étudié au début de mes recherches sur le sujet.

Maintenant, dans les faits, nous sommes déjà géré par son autre entité puisque notre gestionnaire de copropriété est salariée de son autre entreprise et non de notre "ancien" syndic (ce qui est à mon sens l'élément le plus flagrant puisque à ma connaissance le salarié d'une entreprise ne peut pas travailler au nom d'une autre entreprise...).

De plus, le contrat qui nous est proposé est au nom de son autre entreprise franchisé du grand groupe. C'est pour cela que pour moi il s'agit d'un abus de droit des sociétés pour faciliter la sauvegarde et le transfert du patrimoine de notre "ancien" syndic.

Il est donc dans la légalité lorsqu'il dit que nous n'avons pas changé de syndic et que le mandat continue.

Sauf qu'il y a peut-être une notion d'abus de droit des sociétés dans sa démarche puisque dans les faits nous sommes déjà en gestion par son autre entreprise pour les motifs évoqués précédemment (salariée de l'autre entreprise, transfert des comptes bancaires, transfert du siège, lieu d'ag dans les locaux de l'autre entreprise, etc etc..).

Ensuite, il y a également une faute dans sa mission puisqu'ils n'ont pas fait réaliser des travaux votés en AG et que nous n'avons aucune nouvelle malgré nos demandes alors que les fonds pour ces travaux sont entre leurs mains (pour moi c'est au choix, un élément de faute de gestion ou un élément caractérisant qu'il n'y a pas de continuation de l'activité comme prétendue, voir les 2).

J'ai bien compris qu'un syndic dont le mandat expire et propose une AG est contestable au motif que l'organisation de cette AG est illégale puisqu'il ne dispose plus du droit à l'organiser mais toutes les situations et jurisprudences trouvées sur le sujet parlent de cas où c'est le syndic en place qui est fautif et se propose à son renouvellement.

Là le contrat qui nous est présenté est celui exclusivement de son autre entreprise, celle sous franchise, le numéro de carte professionnelle n'est pas le même également.

Dans la présentation de la résolution dans l'ordre du jour, il est fait référence à notre "ancien" syndic sous son ancienne dénomination (SARL xxx xxx), les entêtes des documents sont au nom de notre "ancien" syndic sous la dénomination commerciale changée (SAS xxx xxx) et donc le contrat est au nom d'une autre entreprise qui n'a rien à voir.

C'est ce cas particulier pour lequel je ne trouve aucune information. Il y a une grosse manipulation de leur part et si je n'avais pas alerté les autres membres du conseil syndical, en vérité pour eux tout était "normal".

-----  
Par Lolo34200

Je complète ma réponse précédente, désolé pour le double post à la suite.

De toutes les lectures et même dans toutes les réponses que vous apportez, nous sommes comme dans une situation d'acquisition fusion, sauf que le monsieur connaît parfaitement son affaire, ignore les demandes qui le gênent (car il y a d'autres dossiers en cours, je leur ai demandé des factures par rapport à l'arrêté des comptes et elles n'ont pas été transmises). Il avait été transmis comme information à l'un des membres du conseil syndical que nous disposions de jusqu'au vendredi pour transmettre nos demandes complémentaires à faire apparaître à l'ordre du jour et comme l'unique demande a été celle de rajouter une résolution concernant le passage en Syndic coopératif, j'ai reçu en fin de journée un email de la gestionnaire m'indiquant qu'elle était désolée mais que les convocations étaient parties le matin même (alors qu'elles devaient partir en début de semaine suivante selon les propos du membre du conseil syndical), évidemment nous ne pouvons rien prouver car il n'y a pas d'heure mais l'email a été envoyé à 10h40, sachant que la personne travaillait à partir de 8h30 et qu'elle savait que nous avions des demandes complémentaires à lui transmettre, si vraiment elle avait été honnête, pourquoi n'a-t-elle pas relancé le membre du conseil syndical? Bref il y a plein d'éléments à charge qui n'ont que peu d'utilité dans la question initiale mais qui caractérisent la manipulation en cours.

C'est tellement rageant de savoir qu'on est manipulé et pris pour des imbéciles sans être sûr de la démarche à entreprendre. Notre copropriété dispose d'une assurance juridique que je vais contacter demain pour voir si ils ont un avis sur la question. Je peux également entrer en contact avec un avocat spécialisé mais l'AG étant au 17 février, le temps presse pour savoir comment agir et pouvoir prévenir l'ensemble des copropriétaires suffisamment à temps.

En fait voilà les 3 options possibles auxquelles je pense :

- L'AG a lieu, le contrat est accepté par une majorité de copropriétaire et dans ce cas j'étudierais la possibilité de faire un recours en annulation (évidemment je voterai non à toutes les résolutions)

- L'AG a lieu, le contrat est refusé, j'organise dans la foulée une nouvelle convocation avec différents contrat de syndic pro et syndic coopératif avec syndic en ligne pour nous assister. C'est la solution sur laquelle pour le moment 3 membres sur 5 du conseil syndical sont d'accord.

- Contester la tenue de cette AG par l'envoi d'un courrier recommandé à ce syndic en leur indiquant qu'ils n'ont pas la légalité à organiser cette AG et envoyer les convocations à une autre AG avant même la tenue de celle-ci.

Il nous convoque sous l'apparence de l'ancien Syndic mais pour voter un contrat sur leur autre entreprise, cela ne me paraît absolument pas normal.

Merci @Coproleclos pour les liens, merci aux différents intervenant pour leurs conseils et opinions ! :)

-----  
Par Nihilscio

Dans la première hypothèse, où une action en justice vous mènera-t-elle ? Vous attaquerez le syndicat, vous engagerez personnellement des frais dans cette attaque et le syndicat (non le syndic) engagera des frais pour sa défense. Il faut y penser. Ce n'est pas en faisant annuler l'assemblée que vous obtiendrez la réalisation des travaux votés dans les meilleurs délais.

Dans la deuxième hypothèse, la convocation envisagée est une bonne solution.

Dans la troisième, la lettre recommandée n'aura aucun effet.

-----  
Par Lolo34200

Citation :

Dans la première hypothèse, où une action en justice vous mènera-t-elle ? Vous attaquerez le syndicat, vous engagerez personnellement des frais dans cette attaque et le syndicat (non le syndic) engagera des frais pour sa défense. Il faut y penser. Ce n'est pas en faisant annuler l'assemblée que vous obtiendrez la réalisation des travaux votés dans les meilleurs délais

Si l'on effectue un recours en annulation d'une AG, l'action est dirigée contre le syndicat de copropriétaire dans son ensemble ou contre les copropriétaires votant oui à la résolution ? et l'action ne peut être dirigée contre le syndic uniquement?

Donc en tout cas pour vous, il semble que la seconde solution soit la meilleur (ce qui est également ce que je pense à défaut de trouver mieux pour le moment)

-----  
Par yapasdequoi

Méfiez vous aussi des autres copropriétaires votant dans le sens de la plus grande pente ...  
Ce que je souligne c'est que au moment de l'AG, les votes vont dans le sens du plus "simple" qui ici consiste à nommer ce syndic "absorbant".

Comme les autres, je pense qu'en tentant d'aller contre le vent vous allez vous retrouver seul dans votre démarche "légaliste", et aussi devoir avancer les frais de procédure pour annuler l'AG, des frais conséquents (comptez quelques milliers d'euros) et un délai important avant un retour à une gestion "normale".

Dans la foulée, vous allez vous faire pas mal d'ennemis qui se feront un plaisir de ne plus voter "comme vous" car vous aurez cette image d'emm...

Désolée pour la psychologie de comptoir, mais j'ai un peu d'ancienneté dans la mentalité des copropriétés...

Soit vous arrivez à réunir une coalition vraiment fiable avec vous pour vous confronter avec ce syndic à court terme, soit vous suivez une démarche pragmatique qui vous permettra de le remplacer avec une bonne préparation à une prochaine AG.

Votre erreur fut de laisser passer la fin du mandat sans provoquer une AG en temps utile.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Lolo,

N'oubliez pas une chose.

L'AG "appartient" au Syndicat.

Le Syndicat doit élire un président de séance. Dans une AG en présentiel, le candidat se déclare au début de l'AG et le président de séance est élu lors de la 1ère résolution.

C'est ensuite lui qui prend le contrôle de l'AG alors que le Syndic, dans un premier temps, n'est rien.

A ce moment, donc à la fin du vote de la Résolution UN, supposons que VOUS avez été candidat et que VOUS avez été élu.

Vous demandez au Syndic présent comment il a été possible de convoquer l'AG des copropriétaires alors que son contrat était expiré (on considère que c'est le même Syndic), ce qui est interdit par la loi.

Et vous annoncez Tranquillement :

Mesdames, messieurs, cette Assemblée ne peut délibérer normalement, conformément à l'article x de la loi 65-557 (ou du décret de 1967, à ajuster), n'ayant pas été convoquée par un Syndic en exercice.

La séance est donc close.

Nous vous informerons de la suite incessamment.

Notez bien que le Syndic n'a PAS ENCORE été élu secrétaire.

Il est possible qu'il quitte la séance. Vous serez alors entre vous pour discuter de la suite, de la convocation que vous allez émettre, de la mise en concurrence d'une paire d'autres syndicats, etc.

Vous pouvez éventuellement nommer un autre copropriétaire comme secrétaire et il rédigera le PV, fort court, de la réunion. Attention à garder la feuille de présence signée.

Dernier point.

Dans certaines situations de copropriété, par exemple si une action risque de vous mettre dans une situation judiciaire, il faut bien se poser la question de savoir ce que ça coûtera. Il n'est pas toujours utile de jouer les Zorro si ça coûte trop cher. La loi et les tribunaux ont plus tendance à considérer que quand un syndic ne vous convient pas, il suffit d'en changer, et il est donc difficile de trouver comment "punir" un syndic qui fait n'importe quoi ou juste le faire travailler correctement !

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Lolo,

Si l'on effectue un recours en annulation d'une AG, l'action est dirigée contre le syndicat de copropriétaire dans son ensemble ou contre les copropriétaires votant oui à la résolution ? et l'action ne peut être dirigée contre le syndic uniquement?

Le premier choix pour la question 1 et NON à la 2.

Cependant, s'il est établi que la faute sanctionnée provient du Syndic, le Syndicat peut, dans un deuxième temps, se retourner contre le Syndic.

Cette possibilité reste très théorique !

Pour beaucoup de sujet, la plupart des copropriétaires ne réalisent pas qu'en votant POUR une résolution bancaire, erronée ou illégale proposée par le Syndic, ils dégagent ainsi la responsabilité dudit.

Et aussi, un Président de Séance qui signe un PV d'AG complètement pourri et non conforme à ce qui s'est passé pendant l'AG, transfère la responsabilité des erreurs sur le Syndicat puisqu'il agit en son nom.

-----  
Par Nihilscio

Quand un copropriétaire veut faire annuler une assemblée, son action vise en premier lieu le syndicat. Il peut aussi en même temps mettre en cause le syndic sur un fondement extracontractuel. Le syndicat peut aussi exercer ensuite une action indemnitaire contre le syndic. Si l'on veut jouer un remake des Plaideurs de Racine, il y a de quoi s'amuser.

Se faire élire président d'une assemblée dont on conteste la régularité, ce n'est pas cohérent. Se faire élire président est admettre implicitement la régularité de l'assemblée. Le président n'a pas le pouvoir de clore l'assemblée sans traiter l'ordre du jour.

-----  
Par AGeorges

Et convoquer une AG quand on n'est plus Syndic, du fait du mandat expiré, c'est cohérent, sans doute !

Quant au déroulement de l'AG, le Président de CS va prendre les résolutions proposées et les éliminer une à une car elles n'ont pas été émises par un Syndic en poste.

Il aura donc ainsi traité l'ordre du jour.

Pour ma part, je recommanderais :

1. Adresser une LRAR au soi-disant Syndic en notant bien que son contrat étant expiré, il n'est plus autorisé à convoquer une AG.
2. Le CS se démène, trouve des candidats et met en place une autre AG dès que possible (ce qui prendra tout de même sans doute vers 1 mois 1/2 minimum), après, la vie normale pourra reprendre.

Sur un autre aspect, je le demande comment considérer un Syndic en poste (le tricheur) qui ne se représente pas en tant que SIRET1 connu et propose la candidature d'un SIRET2, ... sans que le premier n'ait respecté les trois mois de préavis obligatoire ?

N'oublions pas que ces trois mois ont pour objectif essentiel de donner le temps, par exemple au CS, pour mettre en place la mise en concurrence.

-----  
Par Lolo34200

Bonsoir à tous,

Waouh vos dernières réponses m'ont vraiment donné à réfléchir !! Vraiment merci !

Alors pour répondre dans l'ordre :

@Yapasdequoi Alors il faut savoir que je bénéficie d'une assez bonne image au sein de la copropriété dans la mesure où avant que je ne reprenne les choses en mains, il n'y avait absolument rien de fait. La copro était laissée à l'abandon et au bon vouloir du syndic. Je me suis appliqué à rendre mon action publique par la transmission d'un rapport présentant tous les manquements passés afin de faire prendre conscience de la situation aux copropriétaires ainsi que par la transmission d'un rapport annuel pré AG afin d'expliquer tout ce qui s'était passé durant l'année pour que tout le monde soit au courant de ce qui se passe. Ayant défendu à plusieurs reprises les intérêts de la copropriété, de nombreux copropriétaires m'écouteront attentivement, à défaut de m'accorder une confiance aveugle.

Cependant, je sais très bien malgré ma maigre expérience en tant que conseil syndical (3ans et demi maintenant) qu'il ne faut pas prendre le risque de faire cavalier seul, aussi je mesure chacune des actions à réaliser et dans tous les cas je rentrerais en contact avec chaque copropriétaire en amont pour lui expliquer la situation. Le fait de pouvoir compter sur 2 soutiens au sein du conseil syndical qui ont leurs propres affinités avec d'autres copropriétaires permettra de renforcer encore plus notre message. Les gens, lorsqu'on leur présente l'information de manière objective et argumentée de référence juridique savent très bien faire la part des choses, tous sont au courant des manquements du précédent syndic et des répercussions financières que cela a eu dans leurs porte-monnaies. Certains souhaitent depuis longtemps que nous nous passions de syndic professionnel, ce sera donc vu comme une certaine aubaine pour eux.

@AGeorges Compte tenu de mon rôle au sein de la copro lors des deux dernières années je suis élu président de l'AG. Il y a de forte chance que ce soit de nouveau le cas cette année puisque personne n'ambitionne ce rôle, bien au contraire.

Du coup effectivement, je m'interroge si, le cas échéant, je dois accepter de tenir ce rôle afin de mener les débats ou si je dois le refuser pour ne pas me rendre "complice" de ce que je dénonce. Je pense effectivement que stratégiquement, occuper le poste de président de l'AG peut être une bonne chose. Par contre je ne vous cache pas que je viens de découvrir durant ces journées de recherches intensives en quoi consistait le rôle de président d'une AG. Il faut savoir que lors des deux dernières AG (3 en réalité mais je ne compte pas l'AG ayant eu lieu durant le COVID dans la mesure où nous étions 2 copropriétaires en visio seulement et que nous avons plus commenté les votes par correspondance qui suffisaient soit à valider soit à invalider les différentes résolutions) le rôle réel de président a été tenu par le Syndic lui-même.. Lors de ma première AG en tant que copropriétaire (7 jours après la signature de l'acte notarié) j'ai assisté à l'AG et le président élu n'avait pas mené les débats, je pensais donc qu'il était normal que ce soit le syndic qui le fasse. Cependant le rôle prend une toute autre dimension si c'est le président qui parle et non le syndic :D

Il faut savoir que notre copropriété dispose d'une assurance juridique, (j'en dispose d'une également à titre privé), mais du coup si je ou nous (si plusieurs copropriétaires sont d'accord avec moi) décidons de faire valoir les droits de notre copropriété, pourrions-nous bénéficier de cette assurance sachant que nous avons une garantie couvrant les frais jusqu'à 18 000? par affaire et sans franchise. Ou est-ce que l'action étant dirigée contre le Syndicat des copropriétaires alors je me retrouverais face à cette assurance (ce serait vraiment paradoxale que l'assurance qui défend les intérêts de la copro défendent les copropriétaires qui vont à l'encontre des intérêts de la copropriété contre ceux qui veulent

défendre ses intérêts).

Merci pour vos précisions, ainsi qu'@Nihilscio, pour les explications du cas de figure du copropriétaire qui veut faire annuler une AG, mais mon statut de Conseil Syndical ne peut-il pas primer? Car bon, je suis dans une démarche cohérente avec le rôle et la fonction que j'occupe, si je ferme les yeux, j'ai l'impression de ne pas respecter la fonction et de trahir les personnes qui me font confiance.

Quant à votre dernier message @AGeorges, il me fait beaucoup cogiter. En effet, le syndic siret1 (l'ancien) ne se représente pas, il est donc comme démissionnaire et aurait dû nous prévenir en respectant le délai de 3 mois. Il y a ici un argument de plus à la défaveur de ce "nouveau" syndic siret2. Mais je m'interroge du coup si le fait que dans la résolution portée à l'ordre du jour le fait qu'il est écrit le nom de l'ancien syndic tandis que sur le contrat il est écrit le nom du nouveau syndic, ne soit pas une manière pour eux d'avoir une porte de sortie en invoquant par exemple la transmission d'un contrat erroné.. Comme cela si ça passe c'est tout bénéf pour eux, si il y a contestation, hop ils ont encore une fois une bonne excuse, non? D'autant que lorsque j'ai signalé que nous n'avions pas le contrat qui serait proposé en AG, il m'a été envoyé le 24 janvier par mail, le même jour de la réception de la convocation d'AG avec en mot d'accompagnement, si vous avez la moindre interrogation sur notre contrat, n'hésitez pas à revenir vers moi (signé la fameuse gestionnaire de copro du syndic siret2).. Bref j'ai l'impression d'avoir à faire à de véritables requins qui savent parfaitement ce qu'ils font et qui se laisse en permanence des portes de sorties.

Pour finir, dans un certain sens j'agis comme vous le dites mais pour cela je dois être sûre d'avoir une majorité de copropriétaires qui joueront le jeu, sinon le risque est de faire une démarche qui, arrivant chronologiquement après, verra un contrat de syndic qui aura déjà été validé en AG (aussi illégal soit-elle) et de devoir tout de même aller en procédure.

Si je suis présent à l'AG et d'autant plus si je suis élu président de séances, je dispose peut être de moyens plus percutants d'autant si la sensibilisation des copropriétaires en amont a été performante.. Qu'en pensez-vous?

En tout cas mille merci à vous tous, c'est vraiment super de recevoir autant de réponses pertinentes qui me font réfléchir un max^^

Bonne nuit à tous :)

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez une assistance juridique : faites les travailler !

Et évitez de vous lancer dans une procédure à l'issue incertaine ne serait-ce que pour éviter des frais conséquents et aussi de vous mettre à dos les autres copropriétaires.

Faites vous des alliés avant de vous lancer seule comme Don Quichotte...on sait comment il finit.

-----  
Par Lolo34200

Bonjour,

Il va de soit que, hormis la difficulté qui se présentera à poursuivre ma mission de conseil syndical, si le choix des copropriétaires se porte sur la poursuite avec ce syndic, je n'irais pas à l'encontre de leurs volontés. Dans ce cas là je quitterai simplement le conseil syndical, car un compte est faire une grosse partie à la place d'un syndic par manque de moyen/de professionnalisme comme cela a été le cas ces dernières années. Un autre compte serait de poursuivre dans les mêmes conditions avec un syndic qui avant même sa prise de fonction officiel, manipule et ne respecte pas le conseil syndical.

Je m'efforce de voir le côté pragmatique dans tout cela, nous sommes une copropriété qui va devoir faire face à de nombreux frais de travaux dans les années à venir à cause du manque de suivi, de conseil et d'entretien des 25 dernières années (façade et balcons en très mauvais état côté interne, toiture terrasse jamais entretenue depuis plus de 30 ans et qui présente des problèmes d'étanchéité, électricité en partie commune très vétuste, règlement de copropriété ayant subis de nombreuses modifications sans qu'elles ne soient publiées, etc..). Avec l'arrivée de l'obligation du PPT, nous devons réaliser le DTG qui mettra en évidence tous ces points et les gens seront confrontés à la réalité.

Notre copro est composée de personnes n'ayant pas forcément les moyens de faire face à de telles dépenses, d'autant si elle ne sont pas anticipées (c'est pour cela que j'avais demandé à ce que soit portée une résolution sur l'augmentation du % du fond travaux, résolution qui a été "oubliée" dans l'odj. Si nous payons des honoraires de syndic, cela ne doit pas être une double peine pour notre copro. Là par exemple, la seule résolution émanant d'un copropriétaire est une demande qui viole notre règlement de copropriété, je m'interroge donc sur la pertinence des dépenses d'honoraires syndic (qui représentent la plus grosse part du budget de notre copropriété) si leur action participe à la délabration de notre immeuble et à proposer au vote des résolutions contraire à notre RC.

Je n'ambitionne pas de devenir syndic bénévole, (trop de responsabilité et j'y passe déjà trop de temps), par contre avec l'essor des syndicats en ligne, et vu que dans les faits nous fonctionnons déjà comme en syndicat coopératif puisque ces 3 dernières années c'est clairement l'action du conseil syndical qui est à l'origine de tout. Le syndic tenant uniquement un rôle de comptable et l'organisation des AG.

Je me dis que le passage à un autre mode de gestion serait bénéfique à notre copro pour son entretien et sa mise en valeur dans le respect du budget de chacun (en gros, les économies réalisées pourraient servir aux travaux d'entretien au lieu que ce soit un budget supplémentaire à sortir).

Si il n'y avait pas cette situation, je ne m'embêterai certainement pas, je suis le premier qui serait satisfait à avoir juste un syndic qui fait bien son travail.. mais comme ce n'est pas le cas et vu comment se sont déroulés les derniers mois ça ne se présente certainement pas comme pouvant aller mieux à l'avenir alors autant profiter de la situation actuelle pour partir sur de nouvelles bases.

En ce sens je souhaite présenter l'information de manière objective et offrir le choix d'une route alternative dans l'intérêt de tous. Si maintenant la majorité des copropriétaires ne le souhaitent pas, je ne vais certainement pas me battre seul contre tous et me mettre tout le monde à dos. Par contre il est certain que je ne me verrais absolument pas continuer ma mission de conseil syndical dans ces conditions. Peut être même que j'envisagerai de vendre mon appartement tant la sensation d'être pris en otage par l'inertie des uns et la malhonnêteté des autres est présente.

Le principe démocratique est très important et c'est pour cela que je n'ai pas voulu devenir "président" du conseil syndical, car cela n'a pas de sens, il faut être capable de respecter la volonté de la majorité même si cela va contre toute logique ou contre ses convictions personnelles et si cela devient vraiment trop pesant alors on part voir si l'herbe est plus verte ailleurs.

J'espère que vous comprendrez, avec ces explications, le sens de ma démarche actuelle et j'ai espoir à ce jour que ce sera la même chose au niveau de l'ensemble de la copropriété (comme je vous ai dit, je ne suis pas seul puisque nous sommes 3 sur 5 au sein du conseil syndical à être d'accord pour un changement de cap et nous représentons à nous 3 déjà 25% des millièmes de la copro, il me semble que c'est une bonne base qui justifie d'aller jusqu'au bout).

Je vais me rapprocher de notre assistance juridique dans la matinée et je vous tiendrai informé ^^

Excellente journée à tous.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Lolo,

Quelques éléments complémentaires après avoir lu vos interventions.

1. Sans rapport avec la moindre ambition personnelle, il faut mieux, sauf à partir, être au minimum membre du Conseil Syndical. La loi vous donne des pouvoirs spécifiques. Le rôle du Président, avec un Syndic Pro est d'abord de communiquer avec le Syndic. Le côté manipulateur de ces derniers ne vous permet pas de mettre un fantôme comme Président du CS. Ce dernier doit être aussi compétent que possible et avoir une bonne connaissance de tous les dossiers pour ne pas se faire rouler par les affirmations péremptoires du Syndic. Un bon Président du CS va travailler sur les dossiers, distribuer le boulot entre les conseillers et ensuite (et pas juste une fois par an avant l'AG) être en contact régulier avec le Syndic. D'ailleurs, la loi prévoit bien que le CS "suit l'exécution du budget" en plus d'avoir participé à son élaboration ...

2. Toujours dans ce mode Syndic Pro, vous devez être attentif au contenu de l'extranet du Syndic, et réclamer tout document utile à votre mission de contrôle s'il n'est pas disponible. Depuis mai 2019, il est recommandé d'agir comme suit :

- demander le document absent par LRAR au Syndic, pour faire date. Le Syndic a alors UN mois pour vous communiquer la pièce. A partir d'un mois de retard, il y a une astreinte de 15? de retard par JOUR. Les sommes accumulées doivent être retirées du forfait du Syndic en fin d'exercice. Pour les comptes bancaires, le Syndic a l'obligation de vous rendre disponibles les relevés dès disponibilité. Une LRAR n'est pas nécessaire dans ce cas pour faire partir le délai d'astreinte.

3. Pour revenir sur certaines de vos descriptions, dans le mode Syndic Pro, le responsable, le décideur et le proposeur, c'est le Syndic. C'est lui qui gère tout et est responsable de sa gestion. Vous pouvez comprendre pourquoi certains Syndic prennent la fuite quand ils ont accumulé les erreurs, les illégalités et les absences de gestion.

La base de gestion du Syndic Pro, ce sont les décisions de l'AG. On accumule les contrats de maintenance qui constituent le budget ordinaire. Tout le reste, diagnostics, améliorations, nouveautés doit faire l'objet de résolutions et c'est l'AG qui décide. Le mode idéal est d'avoir un Syndic qui a son réseau de professionnels, un conseil Syndical qui étudie les dossiers (avec des aides extérieures si nécessaire), cette somme de travail aboutit à des résolutions et l'AG

décide. Le Syndic est ensuite responsable et est contrôlé par le CS. La non-exécution d'une décision de l'AG par le Syndic est une faute professionnelle et un motif de rupture de contrat.

Une technique classique des Syndics est d'intégrer le maximum de travaux dans le budget d'entretien, ce qui leur permet de se passer de toute autorisation AG. Il faut donc aller à la chasse de tout cela.

Mais n'oubliez pas, dans ce mode de Syndic Pro, le Conseil Syndical n'est décideur de rien, et le Syndic non plus.

à suivre ...

-----  
Par Lolo34200

Bonjour AGeorges,

1. Oui effectivement, avec l'ancien syndic c'est bien ce qui se passait, nous travaillions ensemble durant toute l'année ce qui, malgré l'investissement personnel en terme de temps, a porté à des résultats concrets.

2. Ici également, les contrôles ont été faits et ce qui a été signalé comme manquant ou incorrecte a vite été corrigé, sauf que depuis 2 mois et demi nous n'avons plus aucun extranet d'accès (Ah oui, j'avais oublié ce point dans les éléments caractérisant le changement de syndic déguisé).

3. C'est peu ou prou ce qui s'est passé pour notre "ancien" syndic et c'est je pense ce qui l'a motivé à vendre. Je ne peux pas donner le nom du syndic mais les commentaires négatifs sur son profil google se sont accumulés ainsi que les accusations à son encontre... Notre copropriété elle-même lui a demandé des comptes sur plusieurs sujets, nous attendons encore à ce jour les réponses. Maintenant comme la situation convenait à la majorité (car même avant mon arrivée, d'autres copropriétaires se sont ruinés la santé à essayer de faire bouger les choses sans succès), je ne me sentais pas d'engager une action au nom d'une majorité qui ne le souhaitait pas :/ C'est peut-être un tord, mais du moment que l'information est transmise, que des actions sont proposées, si personne ne suit ou très peu, je ne vais pas faire cavalier seul au risque de me retrouver avec tout le monde à dos comme certains d'entre vous l'ont fort justement dit pour le sujet en cours.

-----  
Par Lolo34200

Bonjour à tous,

Juste pour vous tenir informé, je n'ai pas encore pris attache avec notre service assurance juridique car je suis en train de lister l'ensemble des problèmes pour disposer d'un dossier complet et nous avons eu la surprise de découvrir en début de semaine que l'ancienne gestion a souscrit à notre insu un contrat d'entretien non obligatoire sans vote en AG ce qui m'a occupé de nouveau.

C'est chouette, chaque jour il y a quelque chose de nouveau. La prochaine AG va être folklorique !^^!

Par ailleurs, nous avons aussi un dossier concernant un copropriétaire qui, suite à la réalisation de travaux non conformes dans son appartement, fait une demande de travaux en partie commune. Le syndic a été mis plusieurs fois au courant de la situation et n'a rien fait pour protéger le syndicat des copropriétaires. Je sais qu'une résolution demandée par un copropriétaire doit être soumise au vote en AG sans avoir son mot à dire.

Ce qui m'étonne c'est que malgré la connaissance du dossier, le syndic a soutenu la démarche de ce copropriétaire et lui ont fait réaliser un diagnostic inutile (qui devait être facturé à l'ensemble des copropriétaires mais heureusement nous avons réussi à ce que ce ne soit pas le cas). Aussi je m'interroge sur les obligations du syndic, si leur responsabilité peut être mise en cause dans la mesure où ils ont mal conseillé ce copropriétaire (qui se retrouve pour le coup lui également victime, car évidemment il préfère à se fier à un interlocuteur qui va dans son sens, et a dû supporter des frais). Le plus aberrant dans cette histoire c'est que le copropriétaire en question est resté hermétique à une solution intermédiaire (autorisation des travaux sur partie commune mais uniquement à sa charge ou au moins 50% à sa charge) mais qu'il en est à plus de la moitié du montant des travaux qu'il demande en frais de diagnostic et travaux inutiles divers que les différents intervenants lui ont fait réalisés... Alors même que nous avons eu la même situation quelques années auparavant et que nous savions exactement de quoi il en retourne et comment remédier à son problème. (pour situer le contexte, il s'agit d'un remplacement de chaudière non conforme d'un point de vue légal, non conforme vis à vis des règles de l'art que l'installateur devait respecter et contraire à notre règlement de copropriété qui stipule que les travaux doivent être compatibles techniquement avec l'existant).

En prévision de l'AG, si nous souhaitons enregistrer les débats, doit-on en informer les participants au début de la réunion ou est-ce possible de le faire de manière libre ? Evidemment mon souci est que si je préviens que j'enregistre, le syndic fera bien plus attention à ce qu'il dit (ce qui peut également être un moyen d'empêcher qu'il dise n'importe quoi durant l'AG).

Quant au sujet initial, je vous tiens informé dès qu'il y a du nouveau ! Je vous remercie encore tous pour vos précieux conseils et points de vues et vous souhaite une excellente et agréable journée :)  
-----

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour procéder à un enregistrement, il faut que tous les participants soient informés, que vous en gardiez la preuve et qu'ils soient tous d'accord.

De plus cet enregistrement ne pourra pas servir en justice (sauf si c'est un procès au pénal). Bref vous vous dispersez inutilement !

Ce copropriétaire lésé doit LUI MEME engager une procédure. Le syndicAT n'a pas d'intérêt à agir et serait débouté.

De plus, le syndicat ne peut pas assigner son syndic qui est son représentant. Il faut d'abord le remplacer...

Puisqu'on vous dit de prendre un avocat !  
-----

Par Lolo34200

@Yapasdequoi Vous vous êtes levé du mauvais pied aujourd'hui? Vous n'êtes pas obligé de répondre si c'est pour exprimer aussi peu de cordialité.

La question de l'enregistrement est relatif au fait que des propos ont été tenus lors de la dernière AG (sur le montant des honoraires) et qu'à réception de l'arrêté des comptes, cela n'a pas été pris en compte, comme il s'agit de propos oraux c'est notre parole contre la leur donc aucun recours. Ce n'est pas non plus la première fois que des propos sont tenus en AG et qu'ils ne sont pas suivi d'action ensuite. Voilà tout.

Bien évidemment que le syndicat des copropriétaires peut se retourner contre le Syndic professionnel qui lui créait un préjudice... Que la démarche nécessite une procédure amiable préalable ou qu'elle soit longue et couteuse ne signifie pas que cela soit impossible.

Merci pour votre conseil de prendre un avocat, cependant nous n'en sommes pas encore à ce stade.

Merci tout de même pour votre réponse bien qu'elle paraisse peu cordiale (c'est peut être uniquement une impression, mais bon.. )

Bonne journée!  
-----

Par yapasdequoi

Ma réponse vous déplaît, j'en suis navrée, mais le but n'est pas ici de se congratuler.

C'est mon rôle de vous indiquer si vous faites fausse route. Un enregistrement ne servira pas à obtenir le respect d'un engagement oral, surtout si votre syndic est de mauvaise foi.

En droit seul l'écrit compte.

De plus certains copropriétaires pourraient s'y opposer.

Mais vous faites comme vous voulez après tout.

Ne lâchez pas la proie pour l'ombre comme disait La Fontaine.

Bonne journée et bon courage pour la suite.  
-----

Par AGeorges

Bonjour Lolo,

La règle pour les interventions en AG est la suivante :

(article 17 du décret du 17 MARS 1967 alinéa 4 à lire attentivement)

Pour tout opposant (vote CONTRE) qui a formulé des remarques pendant l'AG, le rédacteur du PV a obligation de rapporter lesdites remarques. Cela permet d'en informer les absents ou représentés, souvent nombreux.

Evidemment, le Syndic ne va probablement pas tenir compte de cette obligation si elle lui est défavorable. Le 'truc' serait donc de préparer vos remarques et d'en remettre une copie papier au Syndic pour incorporation au PV. Au vu et

au su de tous les participants.

Le Syndic n'a aucune obligation de faire figurer au PV les discussions à bâton rompus (sur son dos) ou les simples remarques non identifiées, non plus que les critiques faites par des copropriétaires qui n'ont pas voté CONTRE la résolution en débat.

-----  
Par Lolo34200

Bonjour Yapasdequoi,

Votre réponse ne me déplait pas du tout, seul la forme me déplaisait.

Je suis toujours reconnaissant à toute personne qui perd de son temps pour répondre gratuitement sur un forum car c'est un effort fortement appréciable :)

D'ailleurs je vous remercie de vos précision sur les enregistrements et j'en prends bonne note comme solution inutile dans le cas présent ;)

Le copropriétaire en question est une personne agée (86ans) qui sait "tout" mieux que tout le monde et suit uniquement les avis qui vont dans son sens. Etant donné l'age de ce copropriétaire, le conseil syndical se retrouve dans une position morale très difficile car faire valoir les droits du syndicat de copropriétaire dans ces conditions nous déplait fortement. Nous devons maintenant exposé à l'ensemble de la copropriété ce dossier et c'est absolument contre les principes que nous cherchons à mettre en place au sein de la copropriété (dialogue, soutien, bienveillance).

En ce sens, le syndic a ignoré toute nos demande d'explication car la société qui effectue le ramonage des conduits devait par l'objet même de ce contrat signalé ces anomlies au syndic. Hors le syndic a refusé de demander des comptes à cette société et à ce jour ne nous a pas répondu à la question de savoir si le syndic avait été prévenu. Nous lui avons également demandé à ce que le rapport de diagnostic, compte tenu de cette situation, ne soit pas facturé puisque la société a manquant à l'objet de son contrat. Que le syndic ne fasse pas correctement son travail lorsqu'il n'est pas au courant est un compte, mais quand le conseil syndical lui mâche le travail, lui transmets toutes les références juridiques nécessaires etc... et qu'il ignore tout cela, est-ce normal? Et est-ce normal que malgré toutes ces informations ils poussent le copropriétaire en question à persévérer dans une démarche vaine de sens? Il ne me semble pas.

Cependant, compte tenu que l'objet de la discussion n'est pas ce sujet, je ne l'aborderai plus afin de laisser le fil propre et constructif.

Je vous remercie et vous souhaite une excellente journée.

-----  
Par yapasdequoi

En résumé, vous avez accumulé un certains nombre de reproches envers ce syndic (qui ne l'est d'ailleurs pas légalement) et donc votre objectif est de le remplacer dès que possible en limitant les frais mais aussi les frictions inutiles.

Vous avez les informations juridiques en main. A vous de jouer.

-----  
Par Nihilscio

Etre présent à l'AG et se présenter à la présidence, c'est reconnaître implicitement la validité de la tenue de l'assemblée. Si vous envisagez une procédure en annulation, c'est à éviter. Le fait de vous être porté candidat et d'avoir été élu rendrait votre demande d'annulation de l'assemblée irrecevable.

L'assurance juridique du syndicat des copropriétaires ne répondra qu'au représentant du syndicat, c'est à dire le syndic. Elle ne répondra pas à une autre personne, fût-elle le président du conseil syndical, qui se mettrait en situation conflictuelle envers le syndicat. N'oubliez pas que votre action en annulation serait dirigée d'abord contre le syndicat. Le conseil syndical peut solliciter des conseils auprès de techniciens ou d'experts mais c'est autre chose.

Si vous voulez enregistrer les débats de l'assemblée dans le but de constituer une preuve, il faut l'annoncer avant que les débats de commencent et le faire inscrire au procès-verbal. Dans une procédure civile, un enregistrement à l'insu des intéressés serait considéré comme déloyal vis à vis de ceux-ci et ce moyen de preuve serait rejeté.

Si le syndic a mal conseillé un copropriétaire, c'est une affaire entre eux deux. Cela ne concerne pas le syndicat.

-----  
Par Nihilscio

Votre premier objectif est le changement de syndic. Comme cela a déjà été dit, cet objectif serait atteint de la manière la plus simple, rapide et à moindres frais dans les conditions suivantes :

- l'assemblée convoquée se tient et rejette la candidature proposée,
- dès le lendemain vous convoquez une nouvelle assemblée qui désignera le syndic sur une ou plusieurs propositions inscrites à l'ordre du jour.

Ces deux assemblées seraient susceptibles d'être contestées en justice mais le risque est faible et acceptable.

La désignation du nouveau syndic deviendra incontestable une fois passé le délai de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Lolo,

Je sais qu'une résolution demandée par un copropriétaire doit être soumise au vote en AG sans avoir son mot à dire.

C'est vrai, le Syndic est légalement obligé de soumettre une résolution demandée par un copropriétaire, il est même obligé d'informer que ce droit existe, mais il y a des conditions.

- Le délai doit être cohérent par rapport à la préparation de la convocation. On parle d'1,5 mois AVANT l'AG
- La demande doit être complète et bien formulée de façon à pouvoir être soumise en l'état. Il arrive tout de même que le Syndic insère des résolutions incomplètes et mal rédigées pour montrer que certains copropriétaires sont incompetents alors que lui est obéissant.

Par contre, rien n'oblige un Syndic à mettre une telle résolution à un endroit particulier de l'ordre du jour, sauf pour les votes des acteurs. Une résolution placée en 72ème rang sera donc soumise à des participants fatigués, SAUF SI c'est vraiment le Président de séance qui déroule l'ordre du jour et qu'il change l'ordre "proposé" par le Syndic.

Si vous réussissez à rejeter le Syndic auto-désigné et à mettre en place votre AG, vous devrez d'abord nommer un copropriétaire comme secrétaire et, après l'élection du Syndic, voir si le nouvel élu accepte de prendre en charge la suite du secrétariat. Il y a normalement 1 jour franc de délai AVANT la prise de fonction du nouveau Syndic, mais puisque vous n'en avez plus, ce peut être différent.

Voyez aussi que l'absence de Syndic, initialement dans votre seconde AG, vous oblige à gérer la fonction de scrutateur au niveau des contrôles initiaux, liste de présence, pouvoirs, votes par correspondance puis comptage des votes. Vous ne disposerez pas du logiciel d'un Syndic pour traiter tout ça.

Cette seconde AG devra donc être minimale.

-----  
Par Lolo34200

@yapasdequoi Voilà c'est exactement ça, vous avez parfaitement résumé. Merci :)

@NihilScio Bonjour, effectivement en ce qui concerne l'enregistrement c'était une mauvaise idée, je la range aux oubliettes^^

Merci pour vos précisions sur l'assurance juridique de copropriété, effectivement c'est ce qui semblait ressortir de l'analyse de la prestation proposée, donc pour le moment je vais m'abstenir de les contacter.

Concernant votre dernier message, lors des deux dernières AG je ne me suis pas présenté, c'est devant l'absence de volontaire que le syndic (avec qui je suis le seul à communiquer régulièrement au cours de l'année) qui m'a proposé et tous les copropriétaires ont validé. Aussi je ne sais quoi faire lors de la prochaine AG où cela risque d'être la même chose, personne ne se proposera. Si les regards se tournent vers moi, quel comportement dois-je adopter? Accepter en faisant noter sur le PV que je suis contre la tenue de cette AG et que j'accepte le rôle de présidence de cette AG par défaut? Il faut savoir que si je ne la préside pas (au sens propre du terme) il sera élu un président mais ce sera le syndic qui présidera l'AG comme ce fût le cas lors des précédentes AG (pour les raisons expliquées précédemment au cours de cette discussion) et donc ils pourront dire un peu ce qu'ils veulent et orienter les débats.. Ou alors je refuse catégoriquement pour être sûr qu'en cas de procédure juridique il ne puisse m'être reproché d'avoir présidé une AG que je conteste? C'est le seul point où il me reste un doute quant à la conduite à tenir :/

@AGeorges Bonjour AGeorges,

Alors avec toutes les informations recueillies ici et là ainsi que les différentes interventions sur ce post, voilà la démarche que je suis en train d'entreprendre :

j'ai prévenu l'ensemble des copropriétaires que j'allais leurs transmettre un rapport avant l'AG, que ce rapport contenait des informations essentielles qui sont manquantes à la convocation (ceci pour éviter l'envoi de vote par correspondance trop rapide des copropriétaires qui votent de cette manière).

Dans ce rapport je suis en train d'expliquer toute la situation avec les références juridiques à l'appuie.

Dans le même rapport, je tente de désamorcer certains arguments que pourrait avoir le syndic lors de l'ag, notamment l'argument classique du, nous allons devoir vous placer sous administration judiciaire si vous n'acceptez pas notre contrat. Je les préviens également des conséquences d'un vote positif en cas de procédure en annulation de cette AG (car seul les copropriétaires défaillants ou ayant voté contre pourront se joindre à cette procédure tandis que pour les autres, ils subiront cette procédure en lieu et place du syndic, ce qui serait désolant)

De même, j'anticipe la suite en leur indiquant ce qui sera fait une fois l'AG fini si le contrat de syndic est refusé, à savoir organisation immédiate d'une nouvelle AG avec 3 propositions de syndic pro et 3 propositions de syndic en ligne si passage en syndic coopératif (qui sera proposé en premier évidemment) avec à chaque fois les explications qui vont bien.

Une fois le rapport fini, je le valide avec le reste du conseil syndical (ils sont au courant que je bosse dessus), une fois validé avec eux, je le transmets à tous les copropriétaires et nous (un autre membre du conseil syndical et moi) irons voir un à un chacun des copropriétaires pour expliquer de vive-voix la situation et avoir leur sentiment.

De mon côté, j'anticipe l'obtention de devis et les résolutions à porter à l'odj afin d'avoir une convocation prête à l'envoi au lendemain de la tenue de cette AG pour court-circuiter la mise en place d'un administrateur judiciaire puisque je ne pense pas que si quelqu'un saisi le juge en ce sens la procédure se fasse en moins d'un mois.

Dans le cas où malgré tout, le syndic serait élu, selon le nombre de copropriétaires qui auront voté oui (ce qui me fait le plus peur c'est le vote à l'article 24 si un tiers des voix est recueillies lors du vote à l'article 25). Dans ce cas j'aviserai de la suite à donner en concertation avec les autres copropriétaires car comme dit plus haut, si je dois me retrouver seul ou presque contre tous, mieux vaut simplement que je me retire du conseil syndical et leur laisse gérer les choses.

Voilà grosso modo la démarche qui me semble la plus recommandée dans notre situation.

-----  
Par yapasdequoi

Suivez les conseils de Nihilscio que je plussoie :

- 1 - l'assemblée convoquée se tient et rejette la candidature proposée,
- 2 - dès le lendemain vous convoquez une nouvelle assemblée qui désignera le syndic sur une ou plusieurs propositions inscrites à l'ordre du jour.

Vous ne pouvez évidemment pas avoir certitude du vote en 1. Si jamais le syndic était élu, vous relancerez les opérations de changement de syndic à la future AG annuelle, tout en accumulant les preuves de ses erreurs ou compromissions, ce qui étayerait un éventuel recours contre lui (mais APRES)

Si le syndic est rejeté, vous convoquez en 2. Mais vous ne pouvez mettre à l'ordre du jour qu'une seule résolution en plus des préliminaires (président, secrétaire, scrutateur) : la nomination du futur syndic. Rien d'autre.

Et surtout évitez de mettre plus de 2 candidatures, il faut faire la mise en concurrence AVANT avec des critères objectifs. Sinon les votes seront dispersés, avec aucune majorité, et donc risque de revenir à un administrateur judiciaire.

-----  
Par Lolo34200

D'accord, merci pour vos précieux conseils.

Le cas échéant, pour l'ordre du jour, il vaut mieux :

- Election d'un syndic coopératif (sans mettre au vote de syndic en ligne, si le syndic coopératif est élu, nous pouvons dans la foulée ré organiser une AG pour mettre au vote le choix d'un syndic en ligne et les autres résolutions à aborder).
- Si résolution précédente refusée, proposition d'un syndic professionnel (avec 2 propositions concurrentes)

OU

- Election d'un syndic coopératif

- Si acceptation de la résolution précédente, proposition de deux contrats de syndic en ligne pour assister le syndic coopératif (présentation de deux offres)

- Si refus de la résolution précédente, élection d'un syndic professionnel (avec 2 propositions concurrentes)

-----  
Par yapasdequoi

Avant de vous lancer, vous devriez faire vérifier votre ordre du jour par un avocat spécialisé.

Je ne confirme pas que l'AG qui a pour objectif unique la nomination d'un syndic suite à la carence, puisse aussi se prononcer sur l'adoption d'un syndicat coopératif (cf article 17-1)

-----  
Par Lolo34200

D'accord, merci pour vos précieux conseils.

Je reviendrai vous dire comment toute cette histoire a fini ^^

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,  
Une petite remarque :  
Sinon les votes seront dispersés, avec aucune majorité

C'est faux. Les votes sont indépendants. Le même copropriétaire peut voter POUR deux Syndic différents. Il est d'ailleurs utile d'expliquer un peu cela à la noble assemblée, et c'est le rôle de son Président.

Cela ne veut tout de même pas dire qu'il faille multiplier les candidatures.  
Il faut faire attention à l'ordre des votes. Tous les premiers tours d'abord, c'est le Président de séance qui décide avec, si utile, un petit débat.

Il faut réfléchir à l'avance aux situations. Par exemple, si le premier Syndic a plus que 50%, faut-il faire les votes suivants ? idem pour le 2e tour ?  
Pour les votes par correspondance, n'oubliez surtout pas les deux lignes à chaque fois.

Je suis bien d'accord avec les remarques pour limiter le nombre de résolutions. Mais pensez tout de même aux mandats du Conseil Syndical.

Enfin, une précaution pour la première AG. Dans une Assemblée, il y a des gens distraits qui ne lèvent pas la main. Les Syndics le savent bien. Donc, on fait voter CONTRE les résolutions qui plaisent au Syndic et on fait voter POUR celles qui lui déplaisent. Il faut donc surveiller cette mécanique.

Pour ma part, j'ai des opérations en cours qui approchent. Je communiquerai les résultats.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

On est parti sur un sujet récurrent en matière de copropriété. Il est étonnant que soit ignoré un fait pourtant évident : la loi ne prescrit aucune procédure de sélection en cas de choix multiple. La loi ne prescrit que des majorités à atteindre. Comment choisir entre A, B et C lorsque la loi ne mentionne que des votes par Oui ou Non ?

- Qui préférez-vous ? A, B ou C ?

- Oui (ou Non).

C'est absurde.

Il n'y a pas d'autre solution que d'adopter un processus de vote à insérer dans le règlement de copropriété. Après un ou plusieurs votes ayant abouti à ne laisser plus qu'un candidat en lice, si ce candidat n'a pas recueilli la majorité des suffrages prescrite par la loi, il faut procéder à un dernier scrutin où les copropriétaires votent cette fois par oui ou non.

Quand on a mis en place un processus de vote de bon sens, peu importe le nombre des candidats. A la fin du

processus de sélection ne reste plus qu'un candidat dont le choix peut être validé par un vote par oui ou non.

Par exemple, on peut éliminer le candidat ayant recueilli le moins de voix et recommencer jusqu'à ce qu'il n'en reste plus qu'un seul.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Ne confondons pas le choix du Syndic avec une élection politique.

Il n'y a pas de résolution où l'on doit choisir entre A, B ou C.

Il y a DES résolutions où l'on vote pour A, tout seul, puis B, tout seul et enfin C, tout seul.

Précisions que l'on vote POUR, CONTRE, que l'on s'abstient ou que l'on s'en va. Ce n'est pas Oui ou Non.

A la fin du premier tour, s'il y a AU MOINS un Syndic qui a plus de 50%; c'est celui qui a le plus de voix qui l'emporte.

Si AUCUN Syndic n'a plus de 50%, mais ..., on fait un second tour, en faisant attention aux votes par correspondance.

En général, on exécute tous les votes et à nouveau, celui qui gagne est celui qui a le plus de voix.

De cette façon, on désensibilise l'ordre des votes. Tout copropriétaire peut voter POUR plusieurs Syndics ou changer d'avis entre le 1er et le 2nd tour.

Le Président doit bien expliquer ce qui se passerait si aucun Syndic n'était élu (et ce que ça pourrait coûter).

Une pratique des Syndics en place était de commencer le second tour pas eux quand ils n'étaient pas passé au 1er et s'ils avaient la majorité des 'présents' de se déclarer élus tout de suite, le second vote pour le concurrent devenant inutile. La technique a été dénoncée et la méthode proposée ci-dessus en tient compte.

-----  
Par Nihilscio

J'en étais sûr. Les vieilles habitudes sont plus fortes que toutes les lois et le bon sens.

L'élection d'un syndic de copropriété ou une élection politique ont exactement la même finalité : il faut choisir une personne pour une fonction, les différents candidats devant être soumis exactement au même régime. La loi du 10 juillet 1965 affirme le principe de la mise en concurrence. S'il y a mise en concurrence c'est évidemment une concurrence non faussée.

POUR ou CONTRE, c'est exactement la même chose que OUI ou NON. Ne jouons pas sur les mots.

Si l'on vote sur bulletins, il faut demander aux copropriétaires de déposer un bulletin avec un seul nom. Un bulletin portant deux noms n'a pas de sens. Il est nul.

Si, par chance, l'un des candidats recueille la majorité des voix de tous les copropriétaires, il est élu. Dans les autres cas, en adoptant votre système, on est coincé à moins d'une façon ou d'une autre de manipuler le scrutin.

Si l'on vote à main levée, il faut faire interroger les copropriétaires successivement sur tous les candidats, sur tous impérativement, un copropriétaire ne pouvant voter simultanément que pour un seul candidat sauf à admettre qu'on puisse désigner deux ou plusieurs co-syndic, ce qui serait une absurdité.

Il faut bien sûr s'entendre sur ce qu'on appelle un tour de scrutin. Dans un vote à main levée, un tour de scrutin s'entend de l'ensemble des votes successifs sur chacun des candidats pris un par un. Le président demande : « Qui veut voter pour A ? » Ceux qui votent pour A lèvent la main. Ensuite on passe à B et lèvent la main ceux qui votent pour B. De cette façon on peut dire A a recueilli x voix, B y voix et C z voix et c'est le premier tour. Le nombre total des voix, en y ajoutant celles des abstentionnistes, doit être exactement identique au nombre des voix des copropriétaires présents et représentés. On ne lève la main qu'une seule fois par tour de scrutin exactement de la même façon qu'on ne met qu'un seul nom sur le bulletin déposé dans l'urne. Si ce n'est pas le cas, les votes n'ont aucun sens.

Si l'on a décidé d'éliminer celui qui a recueilli le nombre de voix le plus faible, A par exemple, on recommence avec B et C. Ceux qui ont voté pour B au premier tour peuvent voter pour C au second tour. Ce qui est un non-sens est le vote d'un copropriétaire pour plus d'un candidat au même tour de scrutin. On peut changer d'un avis entre deux tours de scrutin, on ne peut se prononcer sur plus d'un candidat dans un même tour.

-----  
Par Lolo34200

Bonjour Nihilscio et AGeorges, je comprends vos explications mais voici comment cela s'est passé lorsque nous avons eu à choisir entre différents prestataires (que ce soit pour le ménage, pour le changement d'interphone, etc..).

Le conseil syndical, en amont via son rapport puis de nouveau durant l'AG, présente les offres de manière objective avec les points positifs et négatifs de chaque proposition en indiquant selon lui quelle est la proposition la meilleur

basée sur des arguments clairs et objectifs (comme cela peut être le cas dans le cadre de l'analyse d'offre d'entreprise à un marché public) puis nous discutons tous ensemble pour se mettre d'accord, une fois le consensus atteint, nous votons pour la proposition choisie lors de la discussion et les autres de facto se retrouvent sans aucune voix.

Je ne dis pas que c'est la méthode "légale", mais c'est de cette manière que nous avons toujours procédé au sein de notre copropriété.

Sachant que pour les votes par correspondance il est donné la possibilité de voter oui à plusieurs candidats.

Il me semble que de cette manière nous avons toujours obtenu le meilleur consensus possible. Evidemment cela demande un travail de présentation des offres par le Conseil Syndical qui soit complet et objectif.

Bonne journée à tous :°)

-----  
Par Nihilscio

La loi n'imposant rien et le règlement de copropriété n'imposant rien non plus, si vous parvenez toujours à un consensus, il n'y a pas besoin de vous plier à un formalisme strict. Il suffit d'un seul vote qui confirme le consensus. La meilleure façon d'obtenir toujours un consensus est que la fonction de président du conseil syndical soit occupée par un mâle alpha.

voter oui à plusieurs candidats : cela mériterait des explications.

-----  
Par AGeorges

@Nihilscio

POUR ou CONTRE, c'est exactement la même chose que OUI ou NON. Ne jouons pas sur les mots.

En copropriété, il y a 4 situations de vote, Pour, Contre, abstention ET défaillance. Cela donne des situations plus complexes qu'un simple Oui/Non qui est binaire.

Quand il y a plusieurs candidats, il n'est recommandé ni de s'abstenir, ni de défaillir, mais c'est autorisé par la loi. C'est pourquoi il est important que le président de séance explique aux votants pourquoi il vaut mieux, par exemple voter CONTRE le syndic auquel on est franchement opposé et voter POUR les autres si l'on ne sait pas bien. Avec le système des passerelles, plus il y a d'abstention au 1er tour, plus la possibilité de ne pas avoir les 33% de POUR est grande.

Dire qu'il est incohérent de voter POUR deux Syndics différents, c'est la même chose que dire que plus il y a de candidats, plus les votes sont dispersés. Avec 4 candidats, une répartition 4x25% interdirait toute élection si les voix étaient réparties uniformément. C'est ça qui est absurde.

Et c'est ce qu'il faut bien expliquer pour éviter le passage en mode judiciaire.

-----  
Par yapasdequoi

Revenons aux textes que vous n'êtes pas sans savoir ...

Article 25

Modifié par LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 69

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

Article 25-1

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 26

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Si les votants ne sont pas conscients de ces 2 articles et qu'aucun candidat n'obtient 1/3, vous êtes bons pour :

Article 17

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

-----  
Par Nihilscio

Les deux articles 25 et 25-1 reproduits ci-dessus ne disent pas : ?si aucun candidat n'obtient 1/3 ?

mais :

- Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions ?
- Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé ? mais que le projet a recueilli ?

Le projet mentionné à l'article 25-1 est le projet de résolution qui est en substance : « l'assemblée désigne Untel comme syndic. »

Comment est-on passé des candidats au nombre de deux ou plus à Untel sur lequel l'assemblée se prononce par oui ou non ? Ce n'est écrit nulle part dans la loi.

?si aucun candidat n'obtient 1/3 ? sous-entend que l'on a fait voter les copropriétaires sur chacun des candidats proposés dans la convocation, c'est à dire qu'avant de faire ratifier le choix d'Untel, on a interrogé les copropriétaires successivement sur chaque candidat pour arriver à un résultat précis tel que :

- Les copropriétaires CoproA1, CoproA2 ... se prononcent pour le candidat A, soit x voix ;
- Les copropriétaires CoproB1, CoproB2 ? se prononcent pour le candidat B, soit y voix ;
- etc.

$x + y + \text{etc} + \text{les voix des abstentionnistes} + \text{les voix des absents non représentés} = \text{le nombre des voix de tous les copropriétaires.}$

On a donc procédé de façon formelle à un ou plusieurs tours de scrutin pour connaître exactement les souhaits de chacun des copropriétaires de la même façon que lors de l'élection d'un député ou lors de l'élection des représentants du personnel dans une entreprise on a fait en sorte que chaque citoyen ou chaque salarié se soit librement exprimé.

Si, à l'issue de ce premier vote, on constate qu'un candidat a recueilli la majorité des voix de tous les copropriétaires, pas de problème, il est élu.

Si ce n'est pas le cas, et qu'aucun candidat n'a recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, nul ne peut affirmer qu'aucun candidat ne serait accepté à la majorité requise par la loi s'il était le seul en lice. Il est donc absurde d'en conclure que la majorité requise par la loi n'étant pas atteinte, il faut placer la copropriété sous administration judiciaire. Il faut auparavant éliminer le ou les candidats les moins bien placés et voter à nouveau, autant de fois que nécessaire en fonction du processus de sélection adopté, de sorte de parvenir à la fin de ce processus à l'examen de la seule candidature restante, cela se faisant alors par oui ou non.

Dans les petites copropriétés on peut se contenter d'un débat informel à l'issue duquel le président de séance annonce qu'un consensus s'étant dégagé sur X, on vote par oui ou non sur X. Dans les grosses copropriétés il est beaucoup moins facile de parvenir à un tel consensus et, si l'on tient à ce que chaque copropriétaire puisse s'exprimer véritablement librement, même ceux qui sont timides, il faut s'astreindre à respecter un formalisme qui n'est pas détaillé dans la loi et qui reste à convenir s'il ne fait l'objet d'aucune clause du règlement de copropriété. Il faut évidemment que, si l'on s'astreint à formalisme, celui-ci ait un sens. Accepter par exemple qu'un copropriétaire vote pour plusieurs candidats dans le même tour de scrutin n'a pas de sens. Mieux vaut alors en rester à la bonne franquette. La bonne franquette n'est peut-être pas ce qu'il y a de plus satisfaisant mais au moins n'est-elle pas complètement absurde.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

voter à nouveau, autant de fois que nécessaire

La loi permet de faire un second vote. C'est tout.

La façon de traiter le premier et le second vote ne peut donc sortir de cette restriction.

En plus, manipuler les résultats, en faisant recommencer des votes tant qu'un Syndic n'est pas élu, est contraire au sens de la loi. Quand l'AG a dit NON à plus de 33% ou n'a pas donné de majorité des présents au second tour, c'est fini.

Par ailleurs, affirmer que

x + y + etc + les voix des abstentionnistes + les voix des absents non représentés = le nombre des voix de tous les copropriétaires.

... reste erroné. Il manque un signe ">" avant le "=". Le mode usuel de collecte des votes pour deux votes successifs ne permet pas de déterminer si un votant POUR au vote du 1er Syndic doit être éliminé du vote pour le 2e, etc. Les logiciels ne procèdent automatiquement à aucune élimination et la loi n'interdit rien.

En plus, pour le copropriétaire lambda qui s'est très moyennement intéressé aux Syndics candidats, il reste inconséquent de voter contre ou de s'abstenir. Le Président de séance doit bien expliquer les conséquences financières d'un tel désintéressement. Et le Président du CS doit aussi informer ceux qui ne viendraient pas des conséquences possibles.

Voter POUR deux Syndics différents veut dire que l'on est indifférent à ce que l'un ou l'autre soit élu. Mais que l'on souhaite que l'élection aboutisse. La différence viendra, on peut le penser, de ceux qui ont des raisons spécifiques pour voter CONTRE tel ou tel candidat.

On peut traduire cela par :

Il vaut mieux avoir un Syndic dont on n'est pas sûr qu'il sera bon que ne pas avoir de Syndic.

-----  
Par Nihilscio

La loi permet de faire un second vote. C'est tout.

Non. Vous n'avez rien compris.

Le problème des choix multiples ne concerne pas seulement la désignation du syndic mais aussi les décisions de travaux dès lors que plusieurs entreprises sont mises en concurrence.

Je répète. La loi dit seulement : telle décision doit être prise à telle majorité, 24 ou 25 par exemple. Elle est totalement muette sur la procédure à suivre pour décider d'un choix.

Quand il n'y a qu'une proposition, on vote par "Pour" ou "Contre".

Quand il y a plusieurs propositions, la procédure de sélection n'est pas détaillée dans la loi. Elle est pourtant indispensable, la décision ne pouvant se prendre qu'en deux temps.

- la sélection de la proposition à retenir,  
- la validation par "Pour" ou "Contre" de la proposition retenue.

Il n'y a pas d'autre solution. Ce n'est pas du droit, c'est du simple bon sens, sauf à admettre le hasard ou l'arbitraire.

On ne peut faire autrement parce que répondre "Pour" ou "Contre" à la question "Quelle proposition préférez-vous, A, B ou C ?" est tout simplement un non-sens.

Cela me fait penser à cette blague alsacienne :

- Petit Hansèle, qui préfères-tu, ton papa ou ta maman ?  
- Ach, je préfère le lard.

J'arrête ici. J'ai donné toutes les explications nécessaires.

-----  
Par yapasdequoi

C'est au syndic de veiller à la correcte rédaction des résolutions.

Puisque le VPC a été ajouté dans la loi (et rédigé avec les pieds je vous l'accorde ...)

il faut que chacun puisse voter "pour/contre/abstention" sur chaque résolution, selon le formulaire imposé !

Il faut donc pour appliquer la loi rédiger :

vote à l'article 25

1.1 l'AG choisit A .....POUR/CONTRE/ABST

1.2 à défaut l'AG choisit B .....POUR/CONTRE/ABST

1.2 à défaut l'AG choisit C .....POUR/CONTRE/ABST

puis si aucune majorité article 25 à ce stade, on vote à l'article 24

2.1 A si 1/3 des voix au 1.1 .....POUR/CONTRE/ABST

2.2 B si 1/3 des voix au 1.2 .....POUR/CONTRE/ABST

2.3 C si 1/3 des voix au 1.3 .....POUR/CONTRE/ABST

Il y a un gros risque de vote invalide ou de défaut de nomination.

C'est pourquoi il est fortement conseillé au Conseil syndical de bien sélectionner les candidats en amont et de n'en proposer que 2 pour l'AG.

Mais chacun voit midi à sa porte ...

Consultez une association de copropriétaires type ARC, si vous en voulez plus.

-----  
Par AGeorges

Bonjour, je ne vois pas l'utilité de faire compliqué quand on peut faire simple.

Votes 1, ordre indifférent, pas de consigne particulière, le même copropriétaire peut voter POUR plusieurs fois.

Celui qui a le plus de voix est élu s'il a plus de 50%.

Si aucun Syndic n'a plus de 33%, c'est raté.

Sinon, on fait un second tour, comme le dit la loi. L'ordre est encore indifférent, les conditions identiques. Celui qui gagne est celui qui a plus de 50% des présents+ et le plus de voix.

S'il n'y en a pas, c'est raté.

Aucun besoin de développer des exemples avec deux, trois ou plus de candidats.

En tant que simple AVIS, je suis contre la pré-sélection détaillée des Syndics par le Conseil Syndical. Les affinités personnelles des conseillers ne doivent pas prendre la main sur le pouvoir de décision du Syndicat en AG. On peut procéder à une élimination triviale (Syndic beaucoup trop cher ou connu comme mauvais ou tordu). Sinon, le CS peut donner son avis, mais cela doit se limiter à cela.

N'oublions pas que en dehors de cas bien définis, le CS est un groupe consultatif et n'a pas à prendre de décision.

-----  
Par Nihilscio

Le vote par correspondance complique un peu les choses, essentiellement parce qu'il ne permet pas de participer aux débats.

Lorsqu'il y a pluralité de propositions, les bulletins préparés tels qu'exposé par Yapasdequoi sont destinés au vote final. Cela convient très bien si la sélection de la proposition qui sera présentée au vote se fait au cours d'un débat informel à l'issue duquel se dégagera un consensus.

Si la sélection des propositions figurant sur l'ordre du jour se fait au moyen d'un ou plusieurs scrutins formels préliminaires, il faut ajouter un bulletin sur lequel sera indiqué l'ordre de préférence.

Supposons qu'il faille choisir entre trois propositions et qu'un copropriétaire qui vote par correspondance consente aux propositions B et C en préférant toutefois B à C et s'oppose à la proposition A.

Il devra indiquer un ordre de choix qui sera :

1 : B

2 : C

Sur les bulletins POUR/CONTRE/ABSTENTION il indiquera :

A : CONTRE

B : POUR

C : POUR.

Lors de l'assemblée, ces bulletins seront exploités comme suit :

Au premier tour de scrutin et aux éventuels tours suivants, tant que B n'aura pas été éliminé, son vote sera B.

B ayant été éliminé, si C n'a pas déjà été éliminé et tant que C n'aura pas été éliminé, son vote sera C.

Au vote final décisionnaire,

- si le projet de proposition porte sur A, son vote sera CONTRE ;

- si le projet de proposition porte sur B, son vote sera POUR ;

- si le projet de proposition porte sur C, son vote sera POUR.

Il n'y a pas à redouter de défaut de nomination du fait d'une multiplicité de candidatures. Il n'est pas forcément utile de les multiplier mais on n'a pas toujours le choix. Le conseil syndical peut avoir adressé deux candidatures seulement au syndic mais si un copropriétaire en présente par ailleurs aussi une autre, il faudra bien les inscrire toutes les trois sur la convocation. Plus il y a de candidatures plus le temps pris pour leur examen sera long mais c'est le seul inconvénient.

-----  
Par Nihilscio

je ne vois pas l'utilité de faire compliqué quand on peut faire simple.

Je ne fais pas compliqué, je fais sensé. Si une multiplicité de scrutins vous dérange, contentez-vous d'un débat informel au cours duquel un consensus se sera dégagé.

Votes 1, ordre indifférent, pas de consigne particulière, le même copropriétaire peut voter POUR plusieurs fois.

C'est un non-sens tout simplement parce que voter pour deux candidats en même temps signifie : « je veux les deux comme co-syndics ». Une telle ineptie est à proscrire.

A un tour de scrutin le nombre total des voix recueillies, abstentions comprises, doit impérativement être exactement égal au nombre des voix des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance. S'il en est autrement, le tour de scrutin n'a aucune signification et il est inexploitable. Lorsque vous votez aux législatives, vous mettez deux bulletins dans l'urne ? Non. Pour la désignation d'un syndic c'est exactement la même chose. Il n'y a qu'un seul syndic tout comme il n'y a qu'un seul député sur le même siège à l'Assemblée Nationale.

Si aucun Syndic n'a plus de 33%, c'est raté

Faux parce que si les intentions des copropriétaires se dispersent sur plusieurs candidats et qu'aucun d'entre eux ne recueille au moins un tiers des voix, cela n'implique nullement que ceux qui ont indiqué leur préférence pour A refusent absolument B. Ce système aberrant peut avoir pour conséquence de déclarer que l'assemblée est dans l'incapacité de désigner un syndic alors qu'il y a un candidat recueillant le consentement de tous à défaut d'être celui que tous préfèrent.

Est-ce difficile à comprendre ?

-----  
Par Lolo34200

Bonsoir à tous,

Votre discussion est intéressante mais il me semble que vous êtes trop uniquement dans l'interprétation de la loi au sens strict sans prendre en compte que c'est justement là que le Conseil Syndical et le président de séance ont tout leur rôle à jouer.

Je prends un exemple concret, lors de notre dernière AG nous avons eu 4 devis d'entreprises pour le changement de l'interphone. Le conseil syndical a réalisé un document complémentaire comparant les prestations incluses aux devis pour expliquer les différences de tarifs, la qualité des équipements par rapport aux marques, fonctionnalité, compatibilité future, etc. de manière neutre et objective. Le Conseil syndical n'a pas pour rôle de pré-sélectionner, éventuellement de trouver des offres supplémentaires qu'il juge plus pertinente, et donc de bien de mettre en lumière les éléments pertinents pour les copropriétaires qui s'intéressent ou découvre le sujet qu'une fois en AG. Et le président de séance en permettant les débats préliminaires de manière à ce que lors du passage au vote, le choix soit quasi déjà acté. Dans notre cas, ensuite les 4 entreprises ont été soumises aux votes l'une après l'autre, et la qualité des débats et de l'information a permis à ce que la proposition la plus cohérente (bon là c'était facile, celui qui offrait la meilleure qualité d'équipement, qui incluait tout les travaux, était aussi le moins cher ^^) se fasse élire directement à l'unanimité. Mais je pense que si le Conseil Syndical et le Président de Séance remplissent leurs rôles, alors on ne peut arriver à de pareils situations.

De même si une proposition de travaux ne doit pas être retenues car une majorité de copropriétaires y sont contre, aucune entreprise n'obtiendra de majorité et le problème est réglé.

Pour ce qui est de l'élection d'un Syndic, j'avoue que là c'est plus complexe compte tenu des répercussions que pourraient avoir l'absence d'élection d'un Syndic mais là encore si le Conseil Syndical fait correctement son travail en amont il y aura forcément une proposition qui satisfera l'ensemble des copropriétaires ou en tout cas obtienne consensus grâce aux débats préalables.

---

Sinon, je souhaitai avoir votre opinion sur un élément, si le syndic prend le rôle de président de séance car le président élu ne remplit pas la fonction telle que cela devrait l'être, comment constater cette infraction? nous avons évoqué que la piste de l'enregistrement était une mauvaise idée, mais alors comment prouver a posteriori que c'est le Syndic qui a présidé la séance malgré l'élection d'un copropriétaire à ce rôle?

Par ailleurs, je ne trouve aucune référence juridique impliquant un président de séance qui aurait par la suite entamé une action en nullité de l'ensemble de l'assemblée. Je ne sais toujours pas comment agir sur ce point là. Faire nommer un président de séance parmi les copropriétaires qui seront favorable au nouveau syndic ? Sachant qu'aucun ne

présidera tel que la fonction l'exige et que ce rôle sera alors assumé par le syndic comme lors des précédentes AG.

Vous souhaitant une bonne soirée à tous :)

-----  
Par yapasdequoi

Vous soulevez la question du rôle du président de l'AG.

S'il laisse le syndic mener les débats, influencer les votes, il est aussi en faute parce qu'il ferme les yeux et laisse faire. Mais c'est compliqué à prouver. Il faut élire une personne à poigne qui sache remettre le syndic à sa place.

On a le syndic qu'on mérite et le président qu'on mérite !  
ou encore "aide toi et le ciel t'aidera".

Il arrive aussi des cas où le syndic n'est pas élu secrétaire, et dans ce cas il n'a même plus rien à dire du tout. Au pire, il sort. Sa présence à l'AG n'est plus requise.

Et dans votre scénario de débat suivi de consensus, vous oubliez les votes par correspondance qui par définition ne participent pas aux débats de l'AG.

Bonne soirée.

-----  
Par Nihilscio

L'enregistrement de la séance n'est pas forcément une mauvaise idée. Il faut simplement, pour que l'enregistrement puisse servir de preuve, en informer au préalable les participants à l'assemblée en exigeant que cela soit inscrit au procès verbal. Vous pouvez aussi demander en référé une ordonnance désignant un commissaire de justice chargé d'assister à l'assemblée qui rendra compte dans un procès-verbal ce qu'il aura observé.

Mieux que prouver l'infraction : élire un président de séance qui ne soit pas une potiche.

je ne trouve aucune référence juridique impliquant un président de séance qui aurait par la suite entamé une action en nullité de l'ensemble de l'assemblée

Vous pouvez prendre comme référence l'arrêt de la cour de cassation du 17 septembre 2020 n° 19-20.730 : un copropriétaire ne peut demander l'annulation en son entier d'une assemblée générale dès lors qu'il a voté en faveur de certaines résolutions.

-----  
Par Lolo34200

Bonjour Yapasdequoi et Nihilscio,

Merci pour vos réponses, d'accord je prends note pour l'enregistrement et procéderai comme vous l'indiquez. Au pire cela mettra une certaine forme de pression sur le syndic dans la mesure où il sait qu'il ne pourra pas dire et faire tout et n'importe quoi, au mieux cela me fera une preuve supplémentaire en cas d'irrégularités.

Malheureusement, comme déjà évoqué, il n'y aura aucune personne 'capable' présente. Le seul copropriétaire qui aurait pu avoir le bon profil m'a déjà prévenu qu'il ne pourra pas être présent en personne car il ne peut pas prendre de congés ce jour là (l'ag se tenant en début d'après midi).

En fait, pour avoir parlé avec certain copropriétaire, je sais d'ores et déjà que malgré toutes les irrégularités, ils vont aller dans le sens du syndic. Je ne sais comment expliquer une telle situation mais il semblerait que pour nombre d'entre eux, tout ce qui sort de la bouche du syndic soit comme des paroles sacrées et même devant les faits, même si eux-même critiquent de nombreuses choses, cela ne les fait pas pour autant vouloir se rebeller, ils 'subissent', sans parler de ceux qui trouvent tout toujours normales en pretextant que l'herbe n'est pas plus verte ailleurs (forcément..).

C'est juste incroyable certain propos que l'on peut entendre^^ Les gens font une abstraction totale des faits et se refusent à voir la réalité en face. Presque aux yeux de certain, je n'aurais même pas dû les prévenir de toutes les irrégularités commises par le nouveau syndic. C'est vraiment décourageant.. Mais bon à un moment je ne peux pas accepter de faire uniquement plaisir aux autres quand cela passe par l'acceptation d'une situation que je considère inacceptable pour ma propre qualité de copropriétaire (payé pour me faire avoir, non merci!). D'autant plus que c'est moi qui ensuite devrait être en contact avec ce syndic (chose qui n'arrivera évidemment pas, je suis concordant et demissionnerai de mon poste de Conseil Syndical) ! De plus, comme évoqué dans un post précédent, nous nous sommes rendu compte que l'ancien dirigeant a passé un contrat d'entretien non obligatoire à notre insu et sans vote en AG. J'ai demandé des explications à ce sujet, et évidemment aucune réponse du syndic, comme à chaque fois qu'une question dérange, celle-ci est simplement ignorée. C'est infernal.

---

Concernant l'extrait que vous citez Nihilscio, c'est le seul effectivement que j'avais trouvé mais je m'interrogeais sur sa portée dans le cas de l'élection du Président de Séance. Mais à vous lire cela semble normal qu'étant une résolution au même titre qu'une autre, cela implique les mêmes conséquences.

Je dois donc voter contre à absolument toutes les résolutions même pour le scrutateur et le secrétaire au risque de voir ma demande en annulation (le cas échéant) être déboutée?

Je dois donc bien faire attention que le PV sera complet, mais sans être ni président de séance, ni scrutateur, ni secrétaire, quelle possibilité de contrôle reste-t-il? Je m'inquiète car j'ai lu que si le PV ne fait pas mention de certain point, alors le copropriétaire n'a pas de recours. Quid si le syndic modifie le PV et le fait ensuite signer par le président de séances dans les jours suivants (le PV n'est jamais signé en fin de séance mais dans les jours suivants chez nous..), Si le président ne tient déjà pas son rôle lors de la séance, il ne contrôlera certainement pas le PV d'assemblée...

Cependant comme de toute façon l'AG est irrégulière car le syndic l'a convoquée sans mandat, c'est normalement de droit qu'elle sera annulable sans autre considération, en tout cas si j'ai bien compris la teneur des textes.

Bonne journée à tous :)

---

Par Lolo34200

Re bonjour,

2 petites interrogations :

- Si en AG le contrat de syndic n'est pas accepté, l'AG s'arrête là ou l'on doit poursuivre jusqu'à la fin de l'ordre du jour?
- Est-il possible de demander au Syndic sans mandat de quitter la pièce jusqu'à son éventuelle élection ou jusqu'au moment où sa présence serait nécessaire?

Je souhaiterais, avant que la séance démarre, interroger le syndic sous quelle étiquette il est présent (à titre personnel, au titre de l'ancien syndic, au titre du nouveau). Puis lui demander si il dispose d'un mandat valide avec notre copropriété pour être présent ? Ensuite, puisque la réponse ne peut être que non (ou si il dit oui, là ça sera marrant) lui indiquer que seuls les copropriétaires, leurs mandataires désignés ou les personnes ayant été autorisé expressément par l'AG peuvent participer à l'AG de notre copropriété et ainsi lui demander si il accepte, en respect de la loi, de bien vouloir quitter les lieux ou contrairement à la loi, souhaite-t-il nous imposer sa présence?

Sachant que j'aurais préalablement prévenu l'ensemble des personnes présentes que j'enregistre.

---

Par Nihilscio

L'AG se termine quand l'ordre du jour est épuisé.

Vous pouvez demander au syndic de quitter la séance s'il n'est pas secrétaire. Il n'est pas sûr qu'il accepte de revenir. Il n'y est pas obligé.

---

Par Lolo34200

Ok alors ce n'est peut être pas pertinent, bon je verrais bien comment se présente l'AG, du coup que j'ai informé l'ensemble des copropriétaires, certains ont décidé de venir alors qu'ils n'étaient jamais venus !

Merci encore pour vos réponses, je tiendrai informé de ce que tout cela a donné^^

Bonne fin de journée à tous

---

Par Lolo34200

Bonjour à tous,

Juste pour vous tenir informé, l'AG n'aurait pas plus aller plus mal dans la mesure où d'une part c'est le syndic qui a tenu le rôle de président d'assemblée ne laissant que peu d'espace au dialogue (bien qu'il y a eu l'élection d'un

président). D'ailleurs lorsque j'ai vu la disposition de la salle, ayant compris le piège j'ai refusé d'être élu président.

Ensuite comme certain copropriétaire avait des demandes personnelles, ils ont clairement attaqué le conseil syndical pour aller dans le sens du Syndic. Cette AG a été des plus inutiles si ce n'est de mettre en évidence que même au sein d'une petite copropriété, c'est peine perdue de tenter de mettre en place de bonne chose si il y a des brebis galeuses.

J'ai donc cependant suivi vos conseils et j'ai voté opposant à toutes les résolutions pour me réserver le droit d'une éventuelle action en justice.

Bref, suite à cette expérience je vais simplement mettre un terme à mon mandat au sein du conseil syndical car de toute façon tout le travail réalisé se révèle être inutile.

En tout cas encore merci pour vos différents conseils, ce fût très appréciable.

Bonne journée à tous.

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez 2 mois après notification du PV de l'AG pour contester en justice selon l'article 42.  
Vous avez une fois de plus constaté que la dure loi de la majorité en copropriété permet pas mal d'abus.  
En étant minoritaire, vous n'obtiendrez pas grand chose.  
Bon courage pour la suite.

-----  
Par Lolo34200

Merci @Yapasdequoi,

Oui au final tout le monde retourne sa veste et boit les belles paroles d'un syndic professionnel.

A ce jour, je n'ai pas encore reçu le PV d'AG mais ils leur restent 11 jours pour me le faire parvenir.

Le point positif c'est que cela m'enlève tout scrupule à faire une action contre le syndicat des copropriétaires.

-----  
Par yapasdequoi

Comme déjà dit : pesez bien les enjeux et consultez un avocat.  
Parce que les frais seront à votre charge si vous êtes déboutée, ET AUSSI si vous gagnez (aux tantièmes en tant que copropriétaire)

-----  
Par Lolo34200

Oui, à vrai dire pour le moment je suis plutôt dans l'optique de laisser tout couler, si cela ne tenait qu'à moi, je pense que je vendrais carrément tellement il y a une bande de c..s au sein de cet immeuble. Mais bon, le temps récupéré me sera d'un bien meilleur profit :)

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Parce que les frais seront à votre charge si vous êtes déboutée, ET AUSSI si vous gagnez (aux tantièmes en tant que copropriétaire)

Non, pas AUSSI, parce que, dans l'hypothèse où un copropriétaire gagne un procès contre le syndicat, en principe il ne doit pas participer aux frais communs de procédure. Cette charge est répartie sur les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en disposer autrement. C'est ce que prévoit l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

-----  
Par yapasdequoi

Merci de cette précision... Un peu d'espoir quand même donc.

-----  
Par Lolo34200

Merci @Nihilscio pour la précision ;)