



## Syndic et abus de pouvoir ?

-----  
Par JaneWay

Bonjour,

En tant que copropriétaire, j'ai proposé au syndic un certain nombre de points à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Il m'a répondu que c'était au conseil syndical de décider de la pertinence de ces propositions et mes demandes ont été rejetées.

je croyais que tous les propriétaires avaient la possibilité de proposer des résolutions sans que le syndic ou le conseil syndical ne puisse s'y opposer.

Mon autre question porte sur la résiliation des contrats en cours : qui décide de résilier les contrats ? le syndic, le conseil syndical ? après consultation des propriétaires en AG ?

Je vous remercie par avance de vos réponses,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Sous quelle forme avez vous demandé ? Et avez vous complètement rédigé les résolutions ? (il faut une phrase complète pour laquelle on peut voter POUR ou CONTRE et s'il y a lieu joindre des devis).

Les contrats en cours continuent jusqu'à leur échéance, sauf cas particulier (faute du fournisseur ?) Et si ce sont des contrats renouvelés tacitement, il y a des clauses de résiliation (avec un préavis, etc).

Le contrat du syndic est un cas à part.

Celui qui signe les contrats d'entretien ou d'assurance c'est le syndic, en application des décisions de l'AG.

Ensuite, soit le CS décide une mise en concurrence, soit tout copropriétaire peut le proposer.

Mais il faut dans ce cas bien étudier le sujet, trouver des fournisseurs équivalents et obtenir des devis. Ensuite les faire mettre à l'ordre du jour.

Pour rappel, l'article 10 du décret n°67-223 :

Article 10

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

()

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

-----  
Par JaneWay

Bonjour et merci de vos réponses,

Les résolutions que j'ai proposées l'ont été verbalement lors de la réunion du conseil syndical dont je suis membre avec

3 autres propriétaires. Ces demandes m'avaient été adressées par des propriétaires. Je les ai donc transmises lors de cette réunion préparatoire.

C'est lors de cette réunion que le syndic m'a indiqué que les demandes d'ajouts de résolutions devaient être validées par le conseil syndical.

Ceci me semble totalement contradictoire avec l'article 10 que vous citez.

Est ce un abus de pouvoir ?

Concernant les résiliations de contrats, si c'est au syndic de s'en charger, il le fait à la demande de qui ?

C'est l'AG qui décide des prestataires. N'est ce pas à l'AG de déterminer quels contrats doivent être résiliés ?

Une troisième question : un conseil syndical nouvellement élu peut-il s'opposer à des décisions prises par le précédent conseil syndical et refuser de prendre en charge les dépenses décidées par le précédent conseil syndical.

D'avance merci de vos réponses,

Bien cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Le syndic n'a rien à faire dans une réunion du CS... Ne me dites pas en plus que c'est lui qui la convoque et l'anime ?

Ensuite chaque propriétaire peut directement envoyer sa demande au syndic par courrier RAR, et le CS n'a rien à valider.

Et pour finir une demande par oral n'a aucun poids.

Bref remettez les points sur les i en rappelant les textes réglementaires.

S'il est encore temps (parce que le syndic peut aussi refuser parce que c'est trop tard..) adressez toutes ces propositions de résolutions par courrier RAR.

-----  
Par isernon

bonjour,

concernant votre dernière question sur le conseil syndical, il faut savoir que le conseil syndical ne dispose, d'aucun pouvoir, comme son nom l'indique, sauf éventuellement ceux délégués par son A.G.

si l'ancien C.S. a décidé des dépenses dans le cadre d'une délégation faite par l'A.G. et que celles-ci ont été effectuées, le syndic est obligé de les payer. Par contre, à ma connaissance, aucun texte ne permet à un C.S. de revenir sur une dépense autorisée déjà autorisée par un C.S., seule l'A.G. peut revenir sur cette décision.

l'article 10 du décret 67-223 précise que les projets de résolution peuvent être présentés par les copropriétaires ou le conseil syndical, et que l'ordre du jour de l'a.g. est établi par le syndic en concertation avec le C.S.

Dans votre cas, il aurait fallu que les copropriétaires proposent leurs projets de résolutions directement au syndic qui en aurait discutées avec le C.S. lors de la préparation de l'ordre du jour.

salutations

-----  
Par JaneWay

Bonsoir et merci de vos réponses,

Si si, c'est le syndic qui a réuni le CS et qui a animé la réunion.

Cela avait l'air d'une réunion préparatoire à l'AG bien qu'elle n'ait pas été présentée comme cela.

Les autres membres du CS ont décidé de ce qui devait être discuté lors de l'AG. C'est pourquoi j'en ai profité pour transmettre les demandes des propriétaires ... qui ont été rejetées au motif (je cite) que c'est le CS qui juge de la pertinence des points à mettre à l'ordre du jour.

Vos réponses me confirment que quelque chose ne va pas dans le fonctionnement de notre résidence.

Mais avez vous des textes de loi qui stipulent clairement que le CS n'a aucun droit de veto sur les propositions de résolutions ni même le droit de s'opposer aux décisions prises par le précédent CS.

Encore merci de vos réponses,

Bien cordialement,

-----  
Par isernon

bonjour,

vous pouvez consulter votre R.C. puis la loi 65-557 et le décret 67-223.

ce n'est pas au conseil syndical de filtrer les projets de résolutions de la future A.G.

à l'avenir, pour respecter les textes, demandez aux copropriétaires d'envoyer leurs projets de résolutions directement au syndic.

à la réunion préparatoire de l'A.G., le syndic et le conseil établiront en concertation l'ordre du jour de l'A.G.

le conseil syndical peut se réunir sans le syndic.

salutations

-----  
Par Isadore

Bonjour;

Mais avez vous des textes de loi qui stipulent clairement que le CS n'a aucun droit de veto sur les propositions de résolutions ni même le droit de s'opposer aux décisions prises par le précédent CS.

La question est posée dans le mauvais sens : il faut demander quel texte donnerait ces droits... Il n'y a pas de texte qui stipule que le CS n'a pas de "droit de veto", mais bon... La loi est aussi muette sur le droit de veto de la mairie, du syndicat des copropriétés voisines et de de l'arrière-cousine du président du CS !

Le CS n'a que les pouvoirs que lui donne la loi, le règlement de copropriété ou les résolutions de l'assemblée générale. Pour le reste il s'agit d'un groupe de copropriétaires qui a les mêmes droits et devoirs que les autres.

Je considère comme une bonne pratique d'envoyer les résolutions au syndic par courrier recommandé, si possible en utilisant l'envoi en ligne pour éviter tout litige sur le contenu du courrier :

[url=<https://www.laposte.fr/lettre-recommandee-en-ligne>]https://www.laposte.fr/lettre-recommandee-en-ligne[url]

-----  
Par JaneWay

Bonsoir à tous,

A nouveau, je vous remercie.

J'ai engagé les propriétaires à formuler leurs demandes par LRAR.

Je comprends la réponse concernant le "droit de véto" du syndic. Mais quand on vous l'oppose, que répondre ?

Vous écrivez :

à la réunion préparatoire de l'A.G., le syndic et le conseil établiront en concertation l'ordre du jour de l'A.G.

Je comprends qu'il y a quand même bien une discussion sur les points à inscrire à l'ODJ.

Bonne soirée à tous.

-----  
Par yapasdequoi

une discussion sur les points à inscrire à l'ODJ.

Il y a une discussion, mais pas de véto !

Les copropriétaires ont le droit de faire ajouter leur résolution selon le texte cité plus haut....

ET que le syndic doit copier sur chaque appel de fonds.

Si si, c'est le syndic qui a réunit le CS et qui a animé la réunion.  
Le CS devrait éviter de se faire manipuler par le syndic.

-----  
Par JaneWay

Bonjour et merci à tous de vos réponses.

je pense qu'il y a plutôt connivence entre le syndic et le CS pour défaire ce qui a été autorisé par le précédent CS (dans la mesure des délégations accordées lors de l'AG).

Encore merci et bonne journée.

-----  
Par Isadore

Je comprends la réponse concernant le "droit de véto" du syndic. Mais quand on vous l'oppose, que répondre ? Ben qu'il n'existe pas, contrairement à l'obligation du syndic d'inscrire les résolutions proposées à l'ordre du jour (voir la référence donnée par Yapasdequoi).

Ce "droit de veto" du CS est une notion aussi absurde que "le droit d'interdire le port de chaussettes dans les parties communes de la copropriété".

Vous avez un texte législatif qui fixe l'obligation du syndic, et qui s'applique faute de texte "plus fort" (plus haut placé dans la hiérarchie des normes, comme la constitution).

Je comprends qu'il y a quand même bien une discussion sur les points à inscrire à l'ODJ.

Dans ma copropriété, qui a un fonctionnement un peu singulier pour des raisons "de personnes", le CS discute avec le syndic des résolutions à mettre à l'ordre du jour. Le but est triple :

- vérifier qu'on n'oublie pas de soumettre au vote un point important
- vérifier qu'il n'y aura pas de doublons ou d'incohérences
- choisir une date pour l'AG qui arrange les membres du CS .

Le CS en tant qu'entité ne se prononce pas sur la pertinence des résolutions soumises individuellement par les copropriétaires, même si certains membres donnent leur opinion dès qu'ils ont la parole.

Mais on a un syndic qui connaît ses obligations légales, ça doit aider.

-----  
Par yapasdequoi

En plus de l'article 10 déjà cité, l'article 26 du décret n°67-223 précise :  
"L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical."

Il n'y a pas de règle précise qui donne les modalités de cette concertation. Toutefois le syndic reste responsable de cet ordre du jour, et le CS n'a aucun droit de veto (bis).