



Candidatures au conseil syndical

Par Tréguier95, le 07/08/2024 à 18:16

Bonjour. L'ordre du jour d'une AG doit être établi en concertation avec le conseil syndical.

Suite à un projet d'ordre du jour préparé par le syndic, le conseil syndical à fait des observations mais le syndic n'en à pas tenu compte.

Particulièrement concernant le renouvellement des membres du conseil syndical.

Le syndic a inscrit d'office des noms de copropriétaires sans avoir préalablement demandé leur accord.

Ce qui fait que lors de l'AG, certains copropriétaires présents ont confirmés leurs candidatures (conseil syndical descendant) d'autres non pas confirmés, à l'exception d'un copropriétaire absent le soir de l'AG qui ne pouvait ni confirmer, ni infirmer.

Le président de séance a demandé à voir la confirmation de sa volonté de s'inscrire, le syndic indiquera qu'il n'en a pas besoin puisqu'il n'a pas contesté son inscription suite à la réception de l'ordre du jour.

Ce copropriétaire a été élu au conseil syndical et ne participe en aucune manière à la vie du syndicat. Il ne veut pas pour autant démissionner.

Il n'y a déjà pas beaucoup de candidats pour se dévouer ...

Cette pratique a eu pour le syndic un avantage : éliminer un copropriétaire qui participait activement au conseil syndical, contrôlant la bonne exécution du contrat du syndic dont son inaction face stationnement de véhicules sur les voies de circulation piétonnes et pompiers (parties communes) et les contrats des divers prestataires.

Nous notons que sauf à convoquer une nouvelle AG et/ou à changer de syndic lors de la prochaine AG (plus d'un an), il est impossible sauf à engager des procédures coûteuses de "contrer" ce genre de pratique. Les copropriétaires souhaitent vivre tranquillement dans la copropriété et n'ont pas vocation à passer leur temps en contestations voire en procédures.

Nous savons qu'il est extrêmement difficile de remercier en cours de mandat un syndic qui dispose d'un contrat de 3 ans. Plus besoin d'inscrire une résolution chaque année.

Après le vote favorable d'un contrat d'un an conformément au contrat joint à la convocation soit avec une date de début au 02 06 2024 au 02 06 2025, le gestionnaire (secrétaire de séance) modifiera la date de fin de contrat au 30 09 2025 dans le PV.

Question : Ces 4 mois supplémentaires ont-ils une incidence ? Font-ils entrer le contrat du syndic dans les contraintes des contrats de 3 ans ou pourrons nous le remercier à la prochaine AG ?

Par **Pierrepaulejean**, le **07/08/2024** à **22:34**

bonjour

qu'a fait le président de séance, seul responsable de la rédaction du PV ?

il doit faire modifier les dates

Par **Tréguier95**, le **08/08/2024** à **08:44**

Bonjour,

"*Que fait le président ?*" : Le bureau s'efforce face à un syndic qui ne veut rien entendre de faire diffuser le PV avec la bonne date.

Le président et la scrutatrice ont fait les corrections sur le PV, l'ont signé et remis au syndic mais celui-ci a diffusé un PV sans ces corrections. (voir les précédents échanges sur ce site sous l'intitulé " tenue AG et signature PV et AG et signature PV 02 ").

Ces échanges mettent en évidence les comportements inacceptables de ce syndic mais comment faire sans engager de coûteuses voir longues procédures ?

Avez vous une réponse à la question : Ces 4 mois supplémentaires ont-ils une incidence ? Font-ils entrer le contrat du syndic dans les contraintes des contrats de 3 ans ou pourrions nous le remercier à la prochaine AG ?

Merci de votre attention.

Par **Pierrepaulejean**, le **08/08/2024** à **09:40**

cela n'a rien à voir avec un contrat de 3 ans

Par **beatles**, le **08/08/2024** à **10:04**

Bonjour,

Dans le sujet [Tenue AG et signature PV \(02\)](#) il vous a été dit que vous pouviez appliquer le deuxième alinéa de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. **La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée**

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

[/quote]

Ce qui vous permettrait d'inclure l'antépénultième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.[/quote]
Cdt.