



Préparation de l'assemblée avec le syndicat le conseil syndical

Par **peet**, le **03/06/2024 à 13:48**

Bonjour et merci par avance pour le l'aide apportée.

Membre du conseil syndical depuis peu (au même titre que les 3 autres personnes du conseil), nous sommes face à un sujet sans y a voir de réponse.

Nous avons bientôt notre réunion d'assemblée, et nous avons sollicité à plusieurs reprises par mail une date de RDV avec le syndic afin d'échanger sur le programme et d'autres sujets périphériques.

Pas de réponses à nos multiples sollicitations.

Nous venons de recevoir hier la convocation d'assemblée et les thèmes, sans que ces derniers n'aient été traités au préalable avec le conseil.

Cela est il possible?

Merci par avance.

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **03/06/2024 à 14:00**

Bienvenue sur LegaVox

[quote]

Le règlement de copropriété prévoit-il une consultation obligatoire du conseil syndical avant l'envoi des convocations ?

[/quote]

Même s'il est d'usage que cela soit fait, sans preuve que le conseil syndical devait être consulté avant l'envoi des convocations, ce n'est pas illégal.

Par Parisien420, le 03/06/2024 à 15:25

Bonjour,

En complément de ce qui a été dit par @MarckESP, la préparation de l'AG et les questions à inscrire à l'ordre du jour sont établis en concertation avec le conseil syndical, notamment pour le budget prévisionnel. C'est une disposition inscrite dans la loi du 10/07/1965, article 18 / II :

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000044074302

Cet article étant d'ordre public, il s'applique en dépit de ce que dit votre règlement de copropriété (qui comporterait, le cas échéant, une clause réputée non écrite), en application de l'article 43 de la même loi :

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313649

Par peet, le 03/06/2024 à 15:44

Bonjour

Je vous remercie beaucoup pour ces réponses.

Je confirme que le conseil syndical, a aucun moment préparé les questions à inscrire à l'ordre du jour en concertation avec le syndic notamment pour le budget prévisionnel.

Ceci malgré nos demandes par mails.

Par contre nous avons tous reçus la convocation avec l'ordre du jour.

Que conseillez vous comme démarche, vis à vis du syndic qui enfreint cette règle.

Merci.

Cordialement

Par Parisien420, le 03/06/2024 à 16:41

Re,

[quote]

@peet a écrit : Que conseillez vous comme démarche, vis à vis du syndic qui enfreint cette règle.

[/quote]

Il faut rappeler au syndic, lors de l'AG, ses obligations en lui rappelant l'article 18 de la loi de 1965, et qu'il a ainsi manqué à ses obligations. Il n'y a pas de sanction prévue pour le syndic : il faut donc lui faire comprendre que vous n'êtes pas obligé de poursuivre avec ce syndic et que c'est au conseil syndical de mettre en concurrence le choix du syndic lors d'une prochaine AG.

Si, dans l'AG dont vous venez de recevoir la convocation, il est question de la désignation du syndic, vous n'avez pas d'autre choix que de le reconduire, mais faites le juste pour une année s'il avait prévu son mandat sur une période plus longue (3 ans maximum).

Si la désignation du syndic n'est pas à l'ordre du jour, elle le sera dans une prochaine AG (voyez le contrat en cours pour savoir quand se termine le mandat), et si ce manque de communication persiste, n'hésitez pas à changer de syndic.

Sinon, le conseil syndical doit rédiger un rapport sur les missions qu'il a accompli au cours de l'année (exercice) écoulée et doit être joint à la convocation.

Par **peet**, le **03/06/2024** à **17:22**

@ Parisien420

Merci pour ces précisions.

Concernant la durée du contrat du syndic, l'année dernière celui ci avait imposé une durée de 3 ans (sans aucune alternative), que nous avoins refusé a la majorité compte tenu d'insatisfaction vis a vis du syndic.

1 an avait été validé.

Cette année il est proposé 1 an.

Donc de ce côté là pas de problème je pense.

Aborder l'article 18 de la loi de 1965 n'est il pas une déclaration de guerre ?

Le syndic peut il , lui, imposer son départ.

Par **Pierrepauljean**, le **03/06/2024** à **17:37**

bonjour

j'aimerais savoir pourquoi mes 2 messages sur le rapport du conseil syndical ont disparu

Par Parisien420, le 03/06/2024 à 18:11

Il n'est pas nécessaire de rappeler au syndic ses obligations sur un mode agressif... 😊 Il faut savoir faire preuve de diplomatie et de fermeté tout en restant aimable et courtois.

A partir du moment où le syndic a proposé sa candidature dans une convocation, il ne peut pas se rétracter, c'est donc l'AG qui décide de sa désignation. S'il ne voulait plus s'occuper de votre copropriété, il n'aurait pas proposé de contrat et aurait averti le conseil syndical qu'il ne souhaitait pas être renouvelé, afin que le conseil syndical propose les contrats d'autres syndics, de manière à ce que la copropriété ne se retrouve pas sans syndic (ce qui est illégal).

En effet, le contrat-type de syndic indique, sans qu'il soit possible d'y déroger, la mention suivante au paragraphe 5 : **"Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale."**

Vous trouverez le contrat-type du syndic dans l'annexe 1 du décret de 1967 :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043842565

Par peet, le 03/06/2024 à 20:09

Merci encore à tous pour vos conseils

Par Lingénu, le 03/06/2024 à 20:12

Bonjour,

[quote]

En effet, le contrat-type de syndic indique, sans qu'il soit possible d'y déroger, la mention suivante au paragraphe 5 : **"Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale."**

[/quote]

Oui bien sûr mais le contrat-type qui figure en annexe du décret n'est qu'une application de la loi et du décret. Cette clause du contrat-type vient du VII de l'article 18 de la loi :

VII.-Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus

tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

Par **peet**, le **03/06/2024** à **20:15**

Le syndic ayant validé lui-même l'ordre du jour de l'assemblée, et le budget, plusieurs sujets ne sont donc pas cités dans la convocation.

Ce qui nous dérange.

Faut il organiser une autre assemblée exceptionnelle?

Est il conseillé, ou pas, d'annuler cette assemblée fixée?

Merci

Par **Parisien420**, le **03/06/2024** à **20:47**

[quote]

@peet a écrit : Le syndic ayant validé lui-même l'ordre du jour de l'assemblée, et le budget, plusieurs sujets ne sont donc pas cités dans la convocation.

Ce qui nous dérange.

Faut il organiser une autre assemblée exceptionnelle?

Est il conseillé, ou pas, d'annuler cette assemblée fixée?

[/quote]

Personnellement, je ne vous conseille pas d'annuler cette AG, vous n'y gagnerez rien.

De plus, bien souvent les syndicats convoquent l'AG où il est prévu leur désignation au dernier moment (à vérifier), et il est possible que son mandat se termine vers la date de cette AG prévue, voire avant.

Le temps de préparer l'ordre du jour avec le syndic, si le mandat du syndic expire entretemps, il ne pourra plus convoquer d'AG et vous serez dépourvu de syndic. La convocation à une AG doit être faite par le syndic alors qu'il est encore sous mandat (même si ce mandat expire entre l'envoi de la convocation et la date de l'AG, ce n'est pas grave). Donc attention.

Si les sujets sont urgents, vous pourrez toujours demander au syndic d'organiser une AG extraordinaire assez rapidement, sa préparation et sa tenue sera facturée au syndicat.

Si les sujets ne sont pas urgents, attendez l'AG de l'année prochaine.

Rien ne vous empêche d'évoquer les sujets dont vous voulez parler en questions diverses, juste pour information, afin que vous puissiez avoir une première discussion en AG. Vous ne pourrez pas voter et vous prendrez les décisions plus tard, soit dans une AG extraordinaire,

soit à l'AG ordinaire de l'an prochain.

Par **peet**, le **03/06/2024** à **21:42**

Je vous remercie pour cette réponse.

Par **peet**, le **03/06/2024** à **21:43**

Je vous remercie tous pour votre aide et les réponses aux questions que j'ai posées.
Cordialement et bonne soirée à tous

Par **beatles**, le **03/06/2024** à **21:59**

Bonsoir,

Pour compléter Parisien420 je vous conseillerais de vous faire désigner président de séance et en préambule de faire ou de réitérer le compte rendu de votre mission en citant le deuxième alinéa de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

[/quote]

Et vous rappelez votre mission...

Premier et cinquième alinéas de l'article 26 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

[/quote]

Dernier alinéa de l'article 27 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

[/quote]

Les trois premiers alinéas de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

[/quote]

Et vous concluez que le syndic vous a empêché d'effectuer votre mission malgré plusieurs rappels qu'il a ignoré, que ces articles sont d'ordre public et qu'en tant que président de séance vous lui demandez de fournir des explications à l'assemblée générale du pourquoi du non respect de ces obligations.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **04/06/2024** à **06:58**

[quote]

Ceci malgré nos demandes par mails.

[/quote]

Bonjour,

L'erreur est peut-être là !

La prochaine fois, pensez à la LRAR...

Par **beatles**, le **04/06/2024** à **08:52**

Il n'y a aucune erreur de la part de peet c'est simplement que le syndic n'a pas respecté ses obligations et l'on ne peut pas retourner la faute sous le prétexte que les rappels de ces

obligations n'ont pas été faits par LRAR.

Je ne vois pas dans la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1965 qu'il faudrait envoyer une notification concernant le non respect du syndic de ses obligations prévues à l'article 21 de la loi et aux articles 26 et 27 du décret.

Article 64 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

[/quote]

Par **janus2fr**, le **04/06/2024 à 12:37**

[quote]

Il n'y a aucune erreur

[/quote]

A mon sens, si, c'est, de nos jours, vouloir tout régler par mail ou téléphone, ce qui n'a pas la même valeur légale, lors d'une éventuelle procédure, que la LRAR...

Par **beatles**, le **04/06/2024 à 13:32**

Donc, comme, légalement et règlementairement il n'a pas à faire de notification pour rappeler des obligations, vous allez au delà de la loi et de la réglementation et pour vous peut n'aurait à s'en prendre qu'à lui-même : tant pis pour lui il n'avait qu'à envoyer une LRAR... ce qui aurait eu le même effet vu le contexte.