



Reponse à LGOC sur Syndic et Travaux

Par **ARGENTIER**, le **16/11/2017** à **12:26**

Réponse à LGOC (je débute et ai du mal à trouver la procédure de réponse - avec mes excuses)

Bonjour

Merci de votre réponse très rapide et très bien documentée.

Je tente ici de vous apporter les nombreuses réponses.

Tout d'abord l'avocat ne m'a pas invité à montrer son courrier à mon avocat mais seulement de lui faire adresser la réponse directement par celui-ci.

Par ailleurs il m'a informé que la diffamation relevait du pénal avec la référence de l'article de loi.

J'avais bien noté que la diffamation était prescrite à 3 mois et qu'elle ne pouvait concerner un groupe d'intérêt commun (CE ou syndicats de copropriétaires)

J'ai effectivement prévenu uniquement l'ensemble des copropriétaires par mail du non respect de la résolution votée en AG (montant au delà la mise en concurrence est obligatoire 1200 €) et de la précipitation (faite le dernier jour de l'exercice comptable) de la passation de commande des travaux datant de 5 ans et ne remettant pas en cause la salubrité des appartements (aucun lots concernés). (Diagnostic effectué il y a 5 ans par un cabinet d'expertise qui préconisait une réparation de 250 € alors que la commande précipitée était de 5550 € sans mise en concurrence).

Par mon courrier mail et avec le soutien d'autres copropriétaires, nous avons fait arrêter le démarrage des travaux avant l'AG de juin 2016.

Au cours de celle-ci j'ai relaté la procédure douteuse de passation des travaux et le comportement de la gestionnaire, ce qui n'a pas plu au Directeur du cabinet de syndic. C'est à la suite de cet évènement qu'il nous a fait voter une ligne budgétaire pour contracter une assurance de défense et recours juridique.

En réalité il a utilisé nos charges budgétaires pour financer sa propre défense, ce qui a été dénoncé lors de l'AG suivante. (Celle de 2017).

Au cours de l'AG houleuse de juin 2016 le syndic nous a fait voter les travaux de réparation de toiture à l'origine des traces d'humidité pour un montant équivalent à ceux, objet de la passation évoquée, travaux mis en concurrence pour un montant de 5550 € mais qui n'ont apporté aucune amélioration malgré deux interventions de la société ainsi que les 2 suivantes par une autre société. (En tout 4 interventions sans résultats.)

J'ai donc fait voter lors de l'AG de juin 2017 une résolution pour suivre les recommandations de l'expert avec des travaux dont le montant de 250 € ont obtenu à priori des résultats.

Je trouve cela par conséquent insupportable. L'AG est donc passée de plus de 2 mois, je ne l'ai pas contestée et je ne compte pas entrer en procédure avec l'avocat car cela a un coût et que les délais sont très longs. Cependant je souhaite bien connaître mes droits si le syndic poursuivait son opération d'éviction autour de lui, car j'ai été président de ce conseil syndical pendant 10 ans et que j'ai participé à la mise en concurrence lors du renouvellement de

mandat et que j'ai à titre personnel opté pour un second cabinet qui n'a malheureusement pas été retenu.

Par ailleurs je confirme l'attitude de la gestionnaire envers l'entreprise initialement mandatée pour les travaux (ce qui a été reconnu également par un autre copropriétaire).

Vous avez raison et je vous en remercie de m'alerter sur la formulation envers cette personne mais le syndic s'était empressé de nous faire voter un mandat de 3 ans (pour lequel j'ai voté contre bien évidemment).

Comme vous le dites il faut rapidement se séparer d'un cabinet de syndic dont on n'est pas satisfait mais une assemblée de copropriétaires est souvent très inerte face au changement et ne souhaite pas trop multiplier les expériences d'autant plus que la dernière collaboration s'était soldée par un échecon est conservateur d'autant plus que l'âge des résidents est avancé.

Bien sincèrement en vous remerciant de nouveau de vos précieux conseils.

JPA