



Abus du syndic dans la gestion de l'AG

Par **Florence95**, le **31/07/2017** à **10:27**

Bonjour,

Au mois de mai, nous (membres du conseil syndical) avons convenu avec le syndic que l'Assemblée Générale aurait lieu la 2e quinzaine de septembre.

Fin juin, a lieu la revue des comptes pour lesquels de nombreux échanges avec la comptable a eu lieu début juillet.

Début juillet, le syndic nous propose la date du 11/09 pour l'AG, or, avec la période estivale, nous demandons de décaler à 2e quinzaine de septembre comme discuté en mai afin de travailler sur les questions à adresser à l'ordre du jour.

Après de longs échanges, le syndic finit par accepter de décaler l'AG au 25/09 mais nous demande de lui envoyer nos demandes d'ordre du jour avant le 18/07, cette demande est faite le 12/07 alors que nous lui avons clairement dit que nous nous réunirions en août pour faire le point.

Note : le syndic n'a pas jugé nécessaire de faire une réunion de préparation avec le conseil syndical.

Suite au travail sur le budget et les questions à adresser, le président du conseil syndical envoie un mail le 24/07 au syndic pour lui faire part de nos points.

À notre grande surprise, nous recevons la convocation de l'AG le 25/07. Nous découvrons alors son contenu.

Note : il manque des éléments financiers tels que l'état des dépenses et l'annexe 5.

Par ailleurs, nous découvrons que le Syndic a prévu de faire une nouvelle AGE en octobre.

Nous envoyons un recommandé au syndic pour lui signifier notre mécontentement et aussi le

fait qu'il ne permet pas au conseil syndical de mener à bien ses missions de contrôle.

Autre surprise, le 29/07, nous recevons la convocation pour l'AGE du 30/10, soit 3 mois avant (rappel du délai légal : 21 jours) ce qui nous empêcherait d'ajouter à l'ordre du jour des questions que nous n'avons pas pu intégrer à l'AG du 25/09. Il nous paraît évident que l'envoi de cette convocation aussi précipité n'est de nature qu'à facturer des frais supplémentaires.

Pour infos, début juillet, le syndic a appris que nous souhaitions changer de syndic. Que faire face à un syndic qui n'en fait qu'à sa tête ? et qui, au global, est un mauvais gestionnaire ?

Merci d'avance pour vos retours.

Par **Lag0**, le **31/07/2017 à 10:37**

Bonjour,

[citation]Que faire face à un syndic qui n'en fait qu'à sa tête ? et qui, au global, est un mauvais gestionnaire ? [/citation]

En changer...

Par **Tisuisse**, le **31/07/2017 à 10:40**

Bonjour,

Vous devrez faire inscrire, à l'ordre du jour, le non renouvellement du contrat du syndic et son changement, à effet immédiat. Ce devra être le premier point à inscrire à l'ordre du jour et à voter avant tout autre point. Ce faisant, si ce non renouvellement est voté par l'AG, tous les autres points de cette AG ne seront pas débattus et devront être reportés à une autre AG préparée par le nouveau syndic. Vous voterez également un délai ferme (15 jours) pour que l'ancien syndic transmette, au nouveau syndic, le dossier intégral de votre copropriété, la date butoir pourra être accompagnée d'une indemnité journalière de retard à verser à la copropriété.

Par **Florence95**, le **31/07/2017 à 10:47**

Le problème est que le syndic a envoyé les convocations tôt et que nous n'avons pas pu y inscrire les points que nous souhaitions!

Heureusement qu'un membre du conseil syndical a début juillet envoyé une question proposant un autre syndic, qui est donc inclus dans la convocation de l'AG du 25/09.

Nous avons bien conscience qu'il faut désormais en changer.

Nous avons en tête que l'ancien syndic a un délai de 1 ou 2 mois pour transmettre les documents de la résidence à son successeur.

Cependant, pouvons-nous "attaquer"
Le syndic actuel pour abus ?

Par **Tisuisse**, le **31/07/2017** à **11:07**

Vous adressez une LR/AR au syndic, lui rappelant les points que vous vouliez voir inscrit à l'ordre du jour de cette AG et vous lui donnez 15 jours pour s'exécuter faute de quoi, le Président du Conseil Syndical prendra les mesures conservatoires qui s'imposent et demandera au Président du tribunal, la nomination d'un syndic judiciaire provisoire.

Par **morobar**, le **31/07/2017** à **15:17**

Hello @tisuisse,
Ce conseil ne fait pas la part belle aux finances du syndicat.
Cela coute les yeux de la tête et le reste pour pas grand chose compte tenu de la situation exposée.
Le mandat sera échu quoiqu'il arrive selon le contrat prévu et c'est tout.

Par **wolfram2**, le **31/07/2017** à **21:26**

Bonsoir
Effectivement, le délai maximum statutaire de transmission des éléments du dossier au nouveau syndic est opposable au syndic, mais aussi aux copropriétaires.
Ce qui est étonnant c'est que délai de tenue d'AG est de six mois après la fin de l'exercice. Si donc il s'est terminé au 31/12, je vous laisse le calcul. Mais le Conseil syndical s'est endormi et réveillé tardivement.
Un changement de syndic se prépare et les contacts préalables avec les pressentis syndics et l'étude de leurs propositions comme le fut du sil pour se refroidir demande un certain temps et du travail.
Plutôt que de demander un administrateur provisoire, une solution est qu'un membre du Conseil syndical soit élu comme syndic bénévole, le temps de prospecter un syndic professionnel. Ce qui demande que l'ensemble du Conseil syndical participe activement à sa mission. Ainsi que le proclament nos nouveaux représentants parlementaires "il est nécessaire de proposer des utopies".
Travaillez, prenez de la peine, c'est pour votre patrimoine.
Wolfram

Par **Florence95**, le **31/07/2017** à **21:30**

L'exercice s'est terminé au 31/03/2017.
Faire une AG en septembre est tout à fait cohérent
Ce qui pose problème c'est que le syndic by-passe le conseil syndical notamment en

envoyant déjà les convocations de l'AGE qu'il a prévu de son propre chef au 31/10

Par **morobar**, le **01/08/2017** à **07:41**

Il est d'autant important de résumer les motifs de cette AGE que rien n'impose vu d'ici, puisque tous les sujets peuvent être abordés en AG.