



Magouille du Conseil syndical

Par **AntiMagouille**, le 20/03/2019 à 15:45

Bonjour,

Étant confronté aux affres d'un conseil syndical manipulateur, je viens récolter quelques conseils. Je vous préviens, c'est de la grosse magouille et c'est un peu compliqué. J'ai parcouru plusieurs sujets du forum mais j'aurais besoin que certains points me soient confirmés.

Voici la situation de notre copropriété : 400 lots + espaces verts.

1. Procès en 2009 par un copropriétaire contre le syndicat après suppression en AG du poste de gardien votée à la majorité de l'art.26 : attendu que cette suppression portait atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, elle ne pouvait dès lors être décidée qu'à l'unanimité.

=> **procès gagné par le copropriétaire, annulation de la résolution = poste de gardien rétabli.**

2. Contrat signé avec une société de sécurité => agent chargé de la surveillance + entretien courant (nettoyage, poubelles, travaux, animaux du parc...).

=> D'une part, **contrat illégal** car les sociétés de sécurité sont tenues à l'exercice exclusif de l'activité de surveillance donc **délit de marchandage** (l'agent de sécurité reçoit ses ordres des membres du conseil syndical) + d'autre part, ce n'est pas un gardien stricto-sensu (au sens gardien-concierge salarié par syndicat) donc **pas en conformité** ni avec notre RC ni avec la conclusion du procès.

3. mise en location du logement de fonction du gardien votée lors de la dernière AG.

4. Il se révèle que l'agent de sécurité en question s'est mis en couple avec la directrice de

l'association qui loue 700 m² de nos locaux (pour un loyer ridicule de 11 000 € par an, mais c'est encore un autre problème...) et qui a beaucoup d'influence sur le conseil syndical. Elle tient donc à ce que son jules travaille sur place. Or, le dit agent de sécurité a quitté l'été dernier la société qui l'employait et a, entre-temps créé sa propre entreprise de "gardiennage-multi services". Comme par hasard, le contrat en cours avec la société qui l'employait a été signé pour un an au lieu des trois habituels, et la convocation à la prochaine AG comporte une résolution pour **voter un nouveau contrat** => deux sociétés retenues, l'actuelle + l'EURL toute neuve du bonhomme dont le devis est 3.000 € moins cher (53 000 € au lieu de 56 000 €).

Il en ressort que :

1. Nous ne serons toujours pas en conformité avec le RC puisqu'il ne s'agira pas d'employer un gardien-concierge salarié mais un **prestataire de services** ; d'ailleurs, le fait qu'il travaillera à plein temps chez nous revient à du **salarial déguisé**.

2. Ce type, connu pour ne pas travailler convenablement et qui a été à l'origine d'incidents graves avec certains copropriétaires (agressions verbales, menaces physiques, enquêtes sur la vie privée, rumeurs...) va se dégager un **salaire mensuel de plus de 3.000 €** (53 000 annuel = environ 36 000 € après déduction des charges sociales) alors qu'un vrai gardien-concierge n'en toucherait même pas la moitié, ce que je trouve odieusement indécent. De plus, s'agissant d'une entreprise unipersonnelle, il faudra trouver une solution pour le remplacer lors de ses congés et en cas d'absence.

3. Son EURL est, à priori **illégal** car enregistrée sous le code APE = sécurité privée, donc pas le droit d'exercer d'autres activités que la surveillance, alors que son objet social = gardiennage, service à la personne (livraison repas, linge, accompagnement des enfants, soins aux animaux de compagnie), assistance administrative, informatique, chauffeur, etc.

4. Le problème est que certaines personnes (dont il a su s'attirer les bonnes grâces), sont déjà en train de prêcher en sa faveur et vont probablement influencer le vote de copropriétaires neutres (ceux qui ne sortent pas dans les parties communes et qui ne le connaissent pas).

Je crains donc que la signature de son contrat soit votée...

Selon vous, quels sont les recours dont nous disposons pour faire échouer ce vil arrangement entre le conseil syndical et cet individu sans scrupules ?

Est-il plus judicieux de faire un **scandale le jour de l'AG** dans le but de discréditer le conseil syndical et faire apparaître leur magouille, ou vaut-il mieux se faire discret, prendre un bon avocat et les **attaquer ensuite** ?

Merci d'avoir lu cette description que j'ai essayé de synthétiser au maximum et surtout, un grand merci par avance pour votre éclairage.

Par **morobar**, le **20/03/2019** à **17:18**

Bonjour,
Une copropriété de 400 lots ou un lotissement ?

Il faut préciser exactement le statut effectif car dans une structure il n'y a pas de syndic ni de conseil syndical, un cahier des charges et un règlement à durée de vie limité, et dans l'autre un syndic désigné en AG et un conseil syndical sans pouvoir exécutif et donc inapte à signer.

Par **AntiMagouille**, le **20/03/2019** à **19:01**

Bonsoir, merci pour votre réponse.

Il s'agit bien d'une copropriété, d'une taille importante. C'est en effet au syndic que revient le pouvoir de signature mais le conseil syndical a pour le moment procédé à un appel d'offres (les devis non retenus ne nous ont pas été présentés, malgré une demande d'accès aux pièces justificatives) et a donc mis au vote l'autorisation donnée au syndic de signer un contrat avec la société "?" (champs laissé vide, le choix de la société étant prévu lors de l'AG).

Par **morobar**, le **21/03/2019** à **08:24**

Bonjour,

Le syndic doit donc fournir les devis pour le choix, y compris avec l'analyse du conseil syndical.

Cela doit être prévu puisque la résolution n'indique pas le nom de l'entreprise qui sera retenue. L'usage est de présenter pour chaque entreprise une résolution et de voter.

Le conseil syndical n'a aucun pouvoir exécutif et ne peut qu'influer par des propos mais pas par des actes ou des prises de position de nature à censurer une décision du syndic ou de l'AG.

Par **AntiMagouille**, le **22/03/2019** à **12:18**

Bonjour,

Merci pour ces précisions. Il conviendra donc de vérifier le jour d' l'AG que le Syndic et le CS se conformeront à ces dispositions.

Sauriez-vous me dire s'il est légal pour les membres de Conseil syndical de faire du porte à porte dans la résidence, quelques jours avant l'AG, et de demander leurs pouvoirs aux copropriétaires qui ne pourront être présents (dans la limite de la représentation proportionnelle qui est, me semble-t-il, passée à 10% du total des tantièmes, par représentant?).

Un grand merci par avance pour votre réponse!

Par **Lag0**, le **22/03/2019** à **14:06**

[citation]dans la limite de la représentation proportionnelle qui est, me semble-t-il, passée à 10% du total des tantièmes, par représentant[/citation]

Bonjour,

L'article 22 de la loi de 65 dispose qu'un mandataire peut recevoir 3 mandats maximum sans limite de tantièmes ou plus de 3 mandats si le total des voix (pour lui et les mandats) ne dépasse pas 10%.

Par **AntiMagouille**, le **23/03/2019** à **10:53**

[citation]L'article 22 de la loi de 65 dispose qu'un mandataire peut recevoir 3 mandats maximum sans limite de tantièmes ou plus de 3 mandats si le total des voix (pour lui et les mandats) ne dépasse pas 10%.[/citation]

Merci Lag0 pour cette précision!

Par **AntiMagouille**, le **23/03/2019** à **10:56**

Bonjour à tous,

Avant toute chose, merci encore pour vos précieux éclairages qui me permettent d'avancer dans cette affaire.

En vue de la tenue de l'AG, j'ai deux questions au sujet :

1) des pouvoirs récoltés par les membres du CS, qui vont être redistribués le jour de l'AG
=> dans la mesure où la résolution portant sur le contrat à passer avec la société de sécurité est rédigée de façon "**ouverte**", c'est-à-dire que **le nom de l'entreprise n'est pas précisé, le choix incombant à l'AG**, les pouvoirs récoltés peuvent-ils être utilisés pour désigner l'une ou l'autre entreprise ? Sachant que : * seuls les deux devis retenus sont fournis en annexes de la convocation et * le conseil syndical prétend que les explications qui aideront au choix de l'entreprise seront dispensées le jour de l'AG.

=> Autrement dit, s'il n'y a pas mention écrite des copropriétaires donnant pouvoir, précisant leur choix d'entreprise, ces mêmes pouvoirs peuvent-ils être utilisés dans le cadre d'une résolution ouverte ?

2) des limites des rôles respectifs du syndic et du CS. Les deux clauses suivantes figurent dans le contrat de notre syndic :

****"négociation, passation, suivi des marchés prestataires"** ,

* "en vue de la consultation au cours d'une AG, **appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence** résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'art.45 du décret du 17/03/67"

* Par ailleurs, le contrat prévoit que le syndic détient et conserve les **archives** du CS.

=> J'ai donc demandé au syndic de venir consulter les compte-rendus des entretiens qui ont été réalisés avec les 8 entreprises ayant répondu à l'appel d'offres, les analyses des devis et

prestations etc.

=> Or, celui-ci m'a répondu qu'il m'était inutile de me déplacer car il ne disposait que des deux devis retenus et annexés à la convocation... est-ce normal ?

D'autant que le CS n'a pas donné suite à mes demandes répétées d'être reçu pour consulter ces mêmes documents. On m'a répondu "ce sera détaillé le jour de l'AG". Pourtant, les dix jours de consultation des pièces justificatives sont prévus par la loi...

=> De plus, le syndic m'a précisé que notre copropriété était un cas "un peu spécial", que le CS avait la main sur la passation des contrats... or, aucun article dans notre RC ne stipule une telle exception ni, à ma connaissance, aucune décision antérieure prise en AG...

Merci par avance pour vos réactions !

Par **morobar**, le **24/03/2019** à **09:56**

Bonjour,

[citation] Pourtant, les dix jours de consultation des pièces justificatives sont prévus par la loi... [/citation]

Quelle loi ?

[citation] que le CS avait la main sur la passation des contrats... [/citation]

C'est faux et une telle décision en AG sera invalidée.

Le CS ne peut recevoir un mandat de l'AG que dans le cadre d'un objet clairement défini et un budget maximum.

Pas de mandat général possible.

Par **AntiMagouille**, le **25/03/2019** à **11:55**

[citation]Quelle loi ? [/citation]

art. 18.1 loi du 10/07/65 et art. 2 loi du 30/12/85.

[citation]Pas de mandat général possible. [/citation]

Pour m'assurer que j'avais bien interprété les propos du syndic, je lui ai envoyé un mel, demandant confirmation, auquel le syndic m'a répondu que notre conseil syndical "se réservait en effet la compétence des négociations et gestion des contrats"... [smile33] et que de ce fait, il ne disposait pas des huit devis mis en concurrence, uniquement les deux qui ont été retenus par le CS.

C'est à peine croyable!

Par **morobar**, le **26/03/2019** à **09:32**

Bonjour,

Pas vu le délai de 10 jours nulle part.

Pour le reste voir le lien ici, et votre syndic est forcément informé des bases de sa mission.
<https://arc-copro.fr/documentation/comment-voter-un-mandat-au-conseil-syndical>