



Ordre du jour en A.G. contre vote du C.S.

Par **JPLM**, le **29/04/2019** à **16:55**

Bonjour,

Le conseil syndical a voté à la majorité le choix d'une entreprise parmi plusieurs devis, le groupe minoritaire, refusant de se soumettre au résultat du vote a fait inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la question de la sélection de l'entreprise. Le syndic a donc informé le C.S. que cette question étant portée à la prochaine A.G., la décision obtenue par le vote du C.S. ne pouvait pas s'appliquer et qu'il fallait attendre l'A.G.

Si le jugement du syndic est valable, cela veut dire que le fonctionnement du C.S. peut être systématiquement bloqué pendant des mois (voire 12 mois), en attendant la prochaine A.G. et son rôle n'a plus d'utilité.

Dans le cas où la chronologie des actions a une importance, je précise que le syndic a reçu la demande de mise à l'O.D.J. le 23 avril et que le vote (écrit) du C.S. a eu lieu postérieurement soit le 25 avril (2 jours après), sachant que pour l'instant la date de l'A.G. n'est pas encore fixée.

Je précise également que le montant du devis est inférieur au seuil à partir duquel une A.G. est obligatoire suivant la résolution votée en A.G.

Qu'en pensez-vous ? Merci pour vos réponses.

Par **amajuris**, le **29/04/2019** à **17:14**

bonjour,

si votre CS avait le pouvoir de prendre cette décision, le syndic n'aurait pas du accepter que cette décision soit représentée devant l'A.G.

salutations

Par **nihilscio**, le **29/04/2019** à **20:08**

Il faudrait savoir plus précisément de quoi il s'agit, d'une simple opération de maintenance ou de travaux sortant de l'ordinaire ?

Dans la première hypothèse, la dépense est de la compétence du syndic, qui, selon le montant de la dépense, peut devoir consulter le conseil syndical dont l'avis n'est pas contraignant. Même si l'engagement de la dépense est de sa compétence, le syndic peut toujours estimer nécessaire de s'en remettre à l'assemblée générale, à condition qu'il n'y ait pas urgence, et, en ce cas, il sursoit jusqu'à la prochaine assemblée.

Dans l'hypothèse où il s'agit de ce qu'on nomme ordinairement de « gros travaux » qui n'entrent pas dans le cadre du budget de gestion courante, la décision d'engager la dépense appartient obligatoirement à l'assemblée générale. Elle se prononce normalement sur l'ensemble du projet quoiqu'il lui soit possible de donner mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux.

Par **morobar**, le **30/04/2019** à **09:29**

Bonjour,

Le conseil syndical ne disposant d'aucun pouvoir exécutif, ne peut s'en remettre qu'aux décisions souscrites en AG.

Il est possible en AG de donner un mandat précis pour des travaux délimités, un budget et des objectifs au CS, mais je suppose que ce n'est pas le cas ici, le syndic refusant de prendre en compte ce qu'il considère comme un simple avis.

Par **JPLM**, le **30/04/2019** à **21:43**

Il s'agit de travaux exceptionnels qui n'ont pas fait l'objet d'une motion à la dernière A.G. de juin 2018. Au dernier trimestre 2018, il s'est avéré que la partie enterrée du réseau hydraulique (chauffage et ECS) de la résidence devait être remplacé. Vu l'importance du chantier, le C.S. a décidé de faire appel à un bureau d'étude pour gérer le projet. Donc le sujet qui nous occupe pour l'instant est le choix du bureau d'étude chargé par la suite de lancer les appels d'offres aux entreprises et de suivre les travaux. Nous avons deux devis pour des montants quasi identiques: 2600€ pour la phase 1 (cahier des charges et appels d'offres) et 4% sur le montant des travaux estimé à 120.000€ pour la phase 2 (direction du chantier).

Le montant de la phase 1 est inférieur au seuil de 5000€ qui nécessite une A.G. Pour accélérer les choses, le C.S. voulait faire le choix du bureau d'étude (vote à la majorité) pour soumettre les offres des entreprises à la prochaine A.G. (juin 2019), ce qui aurait permis de démarrer les travaux en septembre.

D'après vos réponses, il semblerait que le devis du bureau d'étude est à inclure dans les

travaux exceptionnels et donc que son choix ne relève pas du C.S. mais d'une décision de l'A.G.

Un grand merci pour vos réponses.

Par **nihilscio**, le **30/04/2019** à **23:19**

[citation]D'après vos réponses, il semblerait que le devis du bureau d'étude est à inclure dans les travaux exceptionnels et donc que son choix ne relève pas du C.S. mais d'une décision de l'A.G. [/citation]Oui, c'est cela.

Par **JPLM**, le **01/05/2019** à **14:19**

Merci à tous pour votre collaboration.