



Pdt de conseils syndical outrepassant ses droits

Par **verso**, le **01/03/2019** à **15:10**

Bonjour,

Le président du conseil syndical écrit aux copropriétaires avant la préparation de l'ordre du jour de la prochaine AG

- "toute candidature doit m'être adressée au plus vite afin de la joindre à la convocation de l'AG"

- Il est nécessaire qu'au moins une personne soit au conseil syndical pour m'assister"

Est-ce bien légal ?

Je précise qu'il y a 8 appartements et une quinzaine de boxes appartenant à des propriétaires non résidents. Le Règlement de copropriété ne fait pas mention du nombre de conseillers syndicaux.

Merci pou vos réponses

Par **wolfram2**, le **01/03/2019** à **17:00**

Bonjour

Oui, c'est une sage sollicitation, et un appel à la participation des copropriétaires à un point de vue collectif sur l'administration de la copro. D'autant plus que votre syndic me paraît devoir être canalisé vers les intérêts du SdC.

Cordialement. wolfram

Par **verso**, le **01/03/2019** à **20:54**

Le Pdt du CS a rédigé l'ordre du jour de l'AG sans consulter les 2 membres du CS et fait demander la validation du paiement de travaux qu'il a commandés hors AG pour faire boucher en 2018 une fissure apparue depuis de nombreuses années sur la façade de la copro conséquence d'un problème d'évacuation de l'eau sur ma terrasse. L'été 2017 j'avais oublié de fermer complètement un robinet sur ma terrasse. J'avais fait une déclaration à mon assureur. Le gestionnaire de la copro chez le syndic n'avait pas jugé bon de souscrire de déclaration de sinistre.

Dès réception de la convocation à l'AG 2019 j'ai saisi le nouveau gestionnaire de la copro qui a missionné une entreprise spécialisée dans la recherches de fuites et écoulement.

Apparemment il s'agit d'un problème du système d'évacuation d'eau. Réparations nécessaires. Garantie décennale terminée. Ma responsabilité n'est donc pas engagée. Le point n°7 de l'ordre du jour (ci-dessous devient sans fondement)

Je soumetts les points de l'ordre du jour (manquant de logique) qui à l'évidence soulèvent des questions : de quels travaux s'agit-il ? qui en est le donneur d'ordre ? quel est le montant de la facture de ces travaux ?

Point 5: honoraire du syndic sur travaux votés (Art 24) : L'AG a près avoir voté les travaux de la résolution de l'article 15, , après avoir délibéré, décide que les honoraires du syndic s'établiront à 3 % du montant HT de la facture définitive

Point 6 : modalités de financement des travaux votés (article 24) : L'AG après avoir voté les travaux de la résolution N°13 autorise le syndic a procéder à un appel de fonds spécial établi selon les tantièmes de charges communes exigible selon les modalités suivantes : dates... et montants...

Point 7 : rappel des dispositions du RdeC relatives à l'entretien des terrasses et balcons (sans vote)

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses ou balcons devront les entretenir en partait état d'entretien (!). Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites provenant de leur fait direct ou indirect (??).Ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant de la vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Merci pour vos conseils en vue de l'AG

Par **morobar**, le **02/03/2019** à **09:21**

Bonjour,

[citation]"toute candidature doit m'être adressée au plus vite afin de la joindre à la convocation de l'AG" [/citation]

Aucune obligation de cette sorte ne pèse sur un éventuel candidat.

Mais bon il est plus sage d'informer les conseillers en place par simple politesse.

[citation]Le Pdt du CS a rédigé l'ordre du jour de l'AG sans consulter les 2 membres du CS [/citation]

C'est le syndic qui établit l'ordre du jour et adresse les convocations.

Un syndic aimable en parlera avec le CS, mais reste maître de l'organisation dont il répond en engageant sa responsabilité professionnelle.

[citation]Ma responsabilité n'est donc pas engagée[/citation] Rien dans votre exposé ne permet de confirmer ou infirmer ce point.

[citation]Le point n°7 de l'ordre du jour (ci-dessous devient sans fondement) [/citation]

Ce n'est pas un projet de résolution, mais un rappel du règlement intérieur.

Comme les 3/4 des résidents ne connaissent même pas ce règlement intérieur, un rappel fait toujours du bien.