Image not found or type unknown

Abus du président du syndic

Par **SHANNEL36**, le **30/09/2022** à **08:22**

Bonjour

J'ai acheté un appartement auprès d'un office HLM, nous devons avoir l'AG en octobre elle aura lieu en correspondance suite à la décision du conseil syndical.

Le conseil syndical et bien évidemment son président sont l'office HLM, en regardant les comptes je me sus aperçue que nous avions de charges facturées par l'office HLM.

Je voulais également faire partie du conseil syndical et j'ai fait une demande par mail en 01/2022, le syndic m'informe que je ne peux car je dois faire ma demande par courrier, de plus j'ai également effectué par courrier recommandé une demande pour qu'elle soit à l'ordre du jour et elle n'apparâit pas.

Enfin, on nous demande l'approbation de travaux déjà réalisé avant l'AG.

Je voudrais savoir déjà si il n'y a pas un conflit d'intéret par rapport au président du conseil, si je peux contester l' AG en correspondance alors qu'il n'y a plus de restriction COVID,si mes demandes que j'ai effectué une par mail et l'autre en courrier recommandé doivent être apparente dans la convocation.

Enfin la réalisation de travaux fait sans l'accord des copropriétaire est-elle normale.

Merci de votre Aide

Par **Visiteur**, le **30/09/2022** à **09:20**

Bonjour,

Dans votre copropriété, l'office HLM reste sans doute majoritaire et donc peut en profiter.

Ce n'est pas le president du CS qui abuse : un président de CS a très peu de pouvoirs. Son rôle est de contrôler le syndic et de présider l'AG. Ce n'est pas lui qui décide, c'est le vote des copropriétaires.

A savoir :

[quote]
"Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires."

[/quote]
En pratique, sauf si vous arrivez à mettre tous les autres copropriétaires d'accord, l'office HLM pèsera évidemment sur toutes les décisions.

Votre demande au syndic doit être formulée par courrier RAR. Il faut un délai suffisant entre la demande et la convocation (en pratique 3 mois minimum).

Vous avez raison de vouloir faire partie du CS, mais en attendant, rapprochez vous de ceux qui sont déjà membres.

Vous pouvez consulter les pièces comptables entre la date de convocation et l'AG. Profitez en pour contrôler les factures de ces "charges" que l'office facture. Il faut en savoir plus sur la nature de ces charges.

Et pour les travaux, s'ils étaient urgents, c'est possibkle de les faire valider a posteriori. Savez-vous de quoi il s'agit ?

Avant de contester une AG ou une de ses résolutions selon l'article 42, il faut avoir voté contre + un dossier solide, et ensuite **avec un avocat** saisir le tribunal dans les 2 mois.

Pour le moment vos éléments sont insuffisants pour parle d'abus.

Plus généralement, en achetant ce bien vous saviez que l'office HLM resterait copropriétaire et aurait une position dominante dans les décisions.

Par **beatles**, le **30/09/2022** à **09:48**

Bonjour,

Article L.443-15 du Code de la construction et de l'habitation :

[quote]
En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

Les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la présente section dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient au moins un logement, celui-ci peut, en tant que de besoin, mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant et de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 261 B du code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies.

En cas de cession par une société de vente d'habitations à loyer modéré d'un logement qu'elle a acquis en application de l'article L.422-4 du présent code, l'organisme ou la société d'économie mixte agréée qui en était antérieurement propriétaire assure, en lieu et place de la société de vente, les fonctions de syndic et, le cas échéant, la mise à disposition de personnel en application du présent article, sauf renoncement ou convention contraire.

[/quote]
L'application de l'article 22 a fait l'objet d'une QPC.

Cdt.

Par **Visiteur**, le **30/09/2022** à **10:06**

Eclairage utile s'il en est !

L'office a apparemment le rôle de syndic plutôt que de président du CS et peut certainement facturer ses honoraires de gestion.

Je passe la main.

Par **SHANNEL36**, le **30/09/2022** à **10:17**

Merci de vos réponses

Ma demande a été faite en LR le 01/02/2022 soit plus de 3 mois avant l'AG

Les travaux sont la pose d'une main courante pour escalier installé depuis 10 ans donc l'urgence il n'y en avait pas

Et petite précision je n'ai pas reçu ma convocation par LR et j'ai fait le demande de la preuve

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

de dépot depuis Lundi au syndic et toujours rien de leur part.

Merci

Par **Visiteur**, le **30/09/2022** à **10:22**

Il semble qu'il y a des irrégularités. Avez-vous la certitude que votre adresse a bien été enregistrée par le syndic ?

A vous de voir si vous souhaitez lancer une procédure d'annulation (et avancer les frais d'avocat).

Par **SHANNEL36**, le **30/09/2022** à **10:30**

Je viens d'avoir la preuve de dépôt ils se sont trompés de numéro sur l'adresse et le courrier et revenu "destinataire inconnu" puis-je demander l'annulation de l'AG

Par **Visiteur**, le **30/09/2022** à **10:35**

Non, vous ne pouvez pas demander l'annulation maintenant. L'annulation doit être demandée au tribunal, par votre avocat et dans les 2 mois APRES notification du PV.

Article 42 :

[quote]
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

[/quote]

Par **SHANNEL36**, le **30/09/2022** à **10:37**

mais n'ayant pas reçu la convocation dans les délais impartis pour l'Ag suite à l'erreur d'adressage puis-je demander à ce qu'elle soit repousser ?

Par **Visiteur**, le **30/09/2022** à **10:47**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous pouvez demander, mais le syndic n'est pas obligé d'accepter.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés