Image not found or type unknown

cherche loi sur décision prise par syndic et conseil syndical

Par **lilik95**, le **31/01/2012** à **15:04**

Bonjour,

Je cherche le texte de loi qui autorise le syndic ou conseil syndical
à prendre une décision sans consulter les copropriétaires pour une dépense de moins de 5000 euros.

merci

Par **youris**, le **31/01/2012** à **17:39**

bjr,
en principe à chaque assemblée générale, celle-ci vote un montant à partir duquel la consultation des membres du conseil syndical est obligatoire, de la même manière qu'elle vote un montant à partir duquel le syndic doit demander une pluralité de devis (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).
relisez votre dernier comte rendu d'a.g.
cdt

Par **lilik95**, le **31/01/2012** à **17:44**

là il ne s'agit pas de travaux (urgents) mais d'une embauche (cdd 4mois).
Le gardien demande que sa femme soit embauchée pour l'aider.

Par **youris**, le **31/01/2012** à **19:44**

cela à mon avis ne change rien, car cela reste des dépenses qui doivent être autorisées si le montant l'exige.
cdt

Par **pieton78**, le **31/01/2012** à **21:30**

Art. 14-2. - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.
« Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

· Article 44 En savoir plus sur cet article...
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 31 JORF 4 juin 2004
Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 32 JORF 4 juin 2004
Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :
1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Art. 21
L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, [s]arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.[/s]
Evidemment il ne s'agit là que de travaux et pas d'embauche d'une personne. Cette éventualité ne me semble pas être envisagée par la loi!

D'ailleurs je ne comprend pas trés bien:
"arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire"
Est-ce à dire que jusqu'à la somme décidée (par exemple 1000€) le syndic peut décider lui-même d'une dépense prévue dans la liste de l'Art.44
et qu'au delà le syndic plus le conseil syndical peuvent décider eux seuls de toutes dépenses excèdent 1000€?

Ou bien faut-il comprendre ces articles autrement? merci à youris de nous éclairer.

Par **lili83**, le **31/01/2012** à **21:53**

Bonsoir,

l'article 21 de la Loi du 10/07/1965 dispose : "L'assemblée générale des copropriétaires,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire". Cela signifie qu'au delà de la somme approuvée en AG, le syndic devra obligatoirement consulter le CS afin d'obtenir son accord pour engager une dépense. Si par exemple, le seuil a été fixé a la somme de 1.500,00 €, cela veut dire que toutes dépenses supérieures à 1.500,00 € devront être soumises à l'acceptation des membres du CS.
Attention, si le CS a donné son accord sur une dépense au cours de l'année, cela ne veut pas dire que le syndicat des copropriétaires l'approuve.
Le CS est tenu de faire un rapport lors des assemblées (ce qui lui permet de "[s]justifier[/s]" les dépenses engagées par le syndic et accordées par le CS). Si le syndicat des copropriétaires estiment que ces mêmes dépenses ne sont pas justifiées, il est en droit de s'y opposer au moment de la question sur l'aprobation des comptes.

En ce qui concerne les dépenses non comprises dans le budget de fonctionnement, celles-ci doivent [s]obligatoirement être votées en Assemblée[/s] (sauf en cas de travaux urgents).

Cordialement

Par **RYBIA IMMOBILIER**, le **01/02/2012** à **16:48**

Pour compléter le propos et s'agissant d'une embauche (même temporaire), l'article 31 du décret du 17 mars 1967 précise que "**l'assemblée générale a SEULE qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois**".

D'une manière plus pragmatique, pourquoi une embauche de 4 mois ? A partir de 4 mois et 1 jour le gardien n'aura plus besoin d'aide ?

Le budget correspondant a t il été voté ? (CDD 4 mois + charges + indemnité de précarité).

Attention aussi à la requalification, on ne peut recourir au CDD que dans des cas bien précis :

* surcroît de travail limité dans le temps pour l'exécution d'une tâche exceptionnelle
* remplacement d'un salarié absent (sauf s'il est gréviste) ou du chef d'entreprise ainsi que son conjoint si celui-ci participe effectivement à l'activité de l'entreprise à titre professionnel et habituel.
* travail saisonnier(sauf sur des postes touchés dans les 6 premiers mois par un licenciement économique)
* les contrats aidés (contrats de professionnalisation ou CIE par exemple).

Cordialement

Par **lilik95**, le **01/02/2012** à **17:09**

Dans notre cas le gardien est ami avec le président du conseil syndical.
Le gardien demande que l'on embauche sa femme (pour surcroit de travail mais biensûr on ne sait pas lequel) sinon il menace de démissionner.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

sachant qu'on l'avait déjà déchargé de certaines tâches: ménage (on a embaucher une femme de ménage), il ne distribue plus le courrier.
Pour revenir au cdd : 4 mois à mi-temps on ne sait pas pourquoi cette durée??
Et de nombreux copropriétaires comme moi craignent que le gardien recommence son chantage dans 4 mois.
Qui nous dit qu'il ne va pas demander à la fin de cette durée à nouveau un nouveau cdd pour sa femme.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés