Image not found or type unknown

MISE EN CONCURRENCE SYNDIC

Par **FOURNIER ROBERT**, le **27/06/2018** à **23:01**

Bonjour,

Lors d'une AG déclenchée par un copropriétaire avec l'aide d'un futur syndic, une mise en concurrence de 3 syndics avec été proposée, seulement voilà les trois syndic appartiennent à la même personne, même si le nom est différent, le président des 3 syndics, est le même. Ainsi il se garde le monopole du marché car aucune autre alternative, à mon sens il aurait fallu 2 autres vrais syndic totalement étranger à celui-ci qu'en pensez-vous, merci bonne soirée.

Par **HOODIA**, le **28/06/2018** à **09:09**

Bonjour,
Si vous souhaitez un changement de syndic une mise en concurrence se prépare auprès des copros avant ,et, avec arguments .
Le syndic en place tient à le rester et ne propose pas un concurrent ....
Sincèrement l'important n'est pas la "marque" ,mais l'interlocuteur et il y a des différences !.....

Par **FOURNIER ROBERT**, le **28/06/2018** à **09:22**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre message, cependant ici c'est un conflit d'intérêts, une sorte de prise en otage, la copropriété a été gérée par un syndic bénévole mais avec beaucoup d'erreurs qui d'ailleurs ont conduit un copropriétaire à d'autres erreurs, le dossier est au TGI mais tous savent d'avance que le dossier est perdu, en clair, j'ai dû assigner le syndic bénévole pour AG non conforme, entre temps un copropriétaire s'est empressé de faire une AG en faisant nommer un Syndic pro, mais rien a été fait dans les règles, une procédure est en cours et ce syndic pro a bien compris qu'il allait lui aussi dans le mur. Dès lors comme son mandat était d'un an, il n'a rien dit à personne, et son mandat n'a pas été renouvelé, et comme par hasard cette année compte tenu que cette année la copropriété n'avait plus de syndic, le même copropriétaire a déclenché de nouveau un AG chez ce syndic pro d'ailleurs, qui bien entendu s'est proposé mais cette fois-ci plus malin, en mettant en concurrence deux autres syndics, qui sont aussi sa propriété, il est le président des trois syndics, donc sur les conditions de mise en concurrence, nous n'y sommes pas, puisque mettre en concurrence

plusieurs syndics, il faut qu'ils soient totalement indépendants de chacun, là ici il est imposé un syndic gérant 3 cabinets différents, donc ici l'interlocuteur est le même...un avis

Par **santaklaus**, le **28/06/2018** à **12:19**

Bonjour,

Je comprend mais les 3 contrats de syndic présent ils des différences notables ?

SK

Par **FOURNIER ROBERT**, le **28/06/2018** à **12:37**

pratiquement pas, très malin les clauses sont les mêmes ce qui change le prix pour quelques euros, donc on voit très bien l'intérêt porté à cercler la copropriété, pour qu'une mise en concurrence soit loyale, elle doit être clair et sans ambiguïté, mettre en concurrence c'est proposé des entreprises bien différentes, au nom gérant bien différent, or ici les trois sont gérées par le même président ayant des intérêts identiques, donc aucun différence entre chaque, donc la mise en concurrence est déloyale.

Par **santaklaus**, le **28/06/2018** à **12:43**

Re

Je vous rejoins sur ce point, Trois syndics différents assurent la concurrences à la différence d'un syndic ou d'une même entité juridique qui gèrent 3 Cabinets ou Administrateurs de biens.
SK

Par **FOURNIER ROBERT**, le **28/06/2018** à **12:48**

Merci Santaklaus, pour votre réponse, j'ai d'ailleurs la réponse en droit de la concurrence, il faut éviter tous conflits d'intérêts, or ici le Syndic 1 proposée qui comme président le Syndic 2, et président le Syndic 3, peut être considéré comme un seul et unique syndic proposé donc non conforme aux attentes de la mise en concurrence, pire, nous sommes clairement dans les conditions d'une concurrence déloyale, avec participation du copropriétaire Président de cette AG, avez-vous un conseil, pour le contester ? Merci

Par **santaklaus**, le **28/06/2018** à **14:11**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

RE : l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise: "Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic,...."

Le Syndic exerce sous l'entité "cabinet" ou "Administrateur de biens" , il a une raison sociale et est immatriculé au Registre du commerce avec à sa tête un gérant ou PDG selon la forme sociale retenue. La garantie en responsabilité civile professionnelle est au nom de ce gérant ou PDG ainsi que la garantie financière. Bref, ces éléments militent en faveur d'une absence de concurrence si les contrats des Cabinets A, B et C ont le même syndic Paul.

il suffit de lever un K bis pour ces 3 cabinets et de faire état de la même raison social " Paul". Sinon, de votre côté vous pouvez présenter à l'AG des contrats de syndic.

SK

Par **FOURNIER ROBERT**, le **28/06/2018** à **14:27**

Effectivement je le pensais, j'ai les KBIS, et les 3 entités au nom différent bien entendu, ont le même président ou gérant. De ce fait, il n'y a aucun mise en concurrence puisque le dirigeant est le même pour les 3. Conflits d'intérêts, et mise en évidence que nous sommes bien sur une manipulation d'un copropriétaire associé à l'éventuel futur syndic, encore une fois hier très fier d'essayer de la jouer aussi fin. Bien entendu hier j'ai voté contre à l'AG compte tenu de ces inepties de semblant de mise en concurrence, donc je le pense sera facile de le démontrer, je compte bien entendu conduire cette affaire au tribunal. Dans ces conditions, avez-vous une idée qui mettre en cause, car cette AG présidée par un copropriétaire chez ce futur syndic, avant même d'être voté, (extraordinaire mais bien préparé) ?

Par **santaklaus**, le **28/06/2018** à **14:38**

RE

1-"avez-vous une idée qui mettre en cause"

Sauf erreur de ma part, vous assigner le SDC de votre immeuble représenté par... et vous demandez l’annulation de la résolution n° XXX de l'AG en date du.....

2 "car cette AG présidée par un copropriétaire chez ce futur syndic"

Je dirai peu importe le lieu de l'AG qui peut être chez ce futur syndic afin de présenter son contrat.

SK

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **FOURNIER ROBERT**, le **28/06/2018** à **14:48**

Erreur je ne mets pas en cause par rapport

1- au lieu,

Mais

2- sur l'absence de mise en concurrence réelle, puisque la proposition de syndics concerne trois syndics qui ont le même président, cas de conflits d'intérêts, et aucune présentation de syndic vraiment en concurrence neutre.

RF

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés