

Syndic bénévole membre du conseil syndical

Par jpt94, le 17/10/2015 à 14:47

Bonjour,

Dans notre copropriété de 20 lots principaux (des pavillons), le syndic bénévole est aussi le président du conseil syndical.

1ère question:

Cela est-il légal, en dehors du syndicat coopératif?

Autre point (lié à la première question) : le président-syndic a pris l'habitude de choisir luimême qui contrôle "les comptes". Il ne met à la disposition de cette personne (un copropriétaire n'appartenant pas au conseil syndical) que les factures et un rapprochement avec le compte bancaire, et aucun document issu de la comptabilité (grand livre, journal) ; il a d'ailleurs reconnu oralement en assemblée générale qu'aucune comptabilité en partie double n'était tenue.

Les autres copropriétaires ne voient pas d'intérêt à la tenue d'une comptabilité en partie double. Le syndic me dit que si j'y tiens, il faut le demander et soumettre le point au vote d'une prochaine assemblée.

Ma question : le président-syndic peut-il se soustraire de son propre chef à l'obligation de tenir une comptabilité, sous prétexte que la majorité des copropriétaires ne le demande pas ?

Et comment puis-je l'amener à en tenir une, en dépit de l'opposition ou de l'indifférence de la majorité des copropriétaires ?

Merci

Par **HOODIA**, le **19/10/2015** à **07:42**

Vous avez le droit de demander à vérifier les comptes

Par janus2fr, le 19/10/2015 à 07:50

Bonjour,

Si votre copropriété n'a pas opté pour un syndicat coopératif, le syndic, son conjoint, son partenaire pacsé, ses ascendants, descendants et préposés ou employés, ne peuvent pas

faire partie du conseil syndical, et ce, même s'ils sont propriétaires d'un lot dans l'immeuble.

Article 21 de la loi 65-557. [citation] Article 21

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, 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. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir

spécialement habilité à cet effet.

[fluo]Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.[/fluo] Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical. [/citation]

Par jpt94, le 11/11/2015 à 19:06

merci janus2fr

Par wolfram2, le 18/02/2020 à 11:45

Bonjour

Il est aberrant de pénaliser le syndicat des copropriétaires par la dépense de l'obligation de convoquer une nouvelle AG pour désigner les conseillers syndicaux si le tiers de toutes les voix n'a pas daigné assister à l'AG ou donner procuration à un mandataire. Ce qui ne permet pas de recourir au 25-1.

De même le vote distinct pour la candidature de chacun des conseillers est un formalisme juridique de juristocrate qui pénalise l'AG toute entière d'un temps qui manque ensuite pour examiner les questions relatives aux travaux, à l'approbation des comptes et du budget, aux procédures de recouvremen des impayés de charges.

Bonsoir

Oui, chacun réagit avec son background; Son système perso de connaissances, expériences et aussi compétences. Beaucoup parmi vous sont juristes, ne connaissent que l'application de la loi. Perso, jeune, je ne voyais que l'opérationnel. Les choses de la vie ont fait que je me suis retrouvé plongé dans la chose administrative. Et que j'ai cherché à comprendre. Ce qui

est commencer à désobéir m'ont enseigné mes anciens. Ce qui fait que j'ai bénéficié d'un stage d'un mois de formation aux diverses disciplines de l'organisation, puis de là à être admis à l'IESTO au CNAM temps plein. Une formation d'Organisateur Informaticien. J'ai fait mon cursus analyste, chef de Projet, Responsable dans un organisme régalien du Fichier, des dossiers et de l'Infomatique. J'ai passé mon temps à étudier le processus existant, concevoir puis réaliser l'application, puis le système informatisé qui apportait une meilleure gestion, avec économie de personnel, du système existant.

Ce qui fait, que pour moi le statut de la copro est le garant du respect des droits des copropriétaires et des attributions données par la loi à son mandataire le syndic. Mais que le but primordial est le fonctionnement du système. Et, avant de tomber sur votre interpellation, de déterrer de vieilles questions, ma réflexion était Pourquoi ne pas fonctionner comme un système coopératif informel. Je suis aussi nanti de quelques certificats d'aptitude professionnelle. D'électricien, de dessinateur industriel, mais aussi du CAAE, d'aptitude à l'administration des entreprises, l'IAE de Paris et l'Institut de Contrôle de gestion. Ce qui fait que la comptabilité en parties doubles, oui. Pour la prise en compte des échéances débit ou crédit à venir. Mais on peut aussi vivre en compta de recettes et dépenses. C'est ce qu'on fait les copros depuis l'origine jusqu'au corpus réglementaire sur la compta.

Et donc que le statut, c'est fait pour s'adapter aux nécessités d'un monde en évolution. A preuve, l'ordonnance 1101 qui réglemente la copro à deux personnes. Donc en gros pour simplifier, 10 ans de copro, maintenant 12 ans de procédure sur des problèmes de servitudes. J'ai pris la mesure des juristocrates.

Ayant eu la chance pendant l'essentiel de mon cursus d'essayer de simplifier et faciliter le fonctionnement de systèmes, il m'arrive de poser des questions connues de tous. Le respect de la chose jugée, quand un expert judiciaire immobilier donne l'équivalence d'une dimension de six pieds par référence au pied anglais, ce qui est entériné par l'autorité de la chose jugée. Alors que nos juristocrates ont oublié, ou n'ont jamais su, que le pied du roi faisait 0,325 m, que le Naps avait dit la toise métrique fait deux mètres et six pieds, ce qui le porte à 0,333333333 m. Alors il m'arrive de soulever une question très ancienne.

Je vous demande de bien vouloir m'en excuser.

Cordialement wolfram

Par janus2fr, le 18/02/2020 à 13:22

Bonjour wolfram2,

Décidément, vous déterrez les vieilles discussions aujourd'hui!