



Recevoir copies de contrat liant le syndicat à des tiers

Par **Probillard**, le **12/06/2020 à 05:29**

Bonjour,

Y a t'il quelque chose qui empêche le syndic de transmettre à un copropriétaire qui le réclame la copie de contrat qui lie le syndicat avec un tiers ?

Je demande au syndic de me donner une copie du contrat avec la société de ménage. Je reste sans réponse. Aussi avant de relancer j'aimerais confirmer si cela est mon droit.

Merci

Par **oyster**, le **12/06/2020 à 07:18**

Bonjour,

Prenez rendez vous ou faire la demande par le CS .

Par **Probillard**, le **12/06/2020 à 08:59**

Bonjour

Merci pour votre réponse. Je fais parti du CS. J'en suis venu à croire que le pdt s'oppose à ce que je m'intéresse de trop près à un contrat. Est-ce que ma seule alternative est la vérification des comptes avant l'AG ?

Merci

Par **oyster**, le **12/06/2020 à 11:12**

Vous pouvez demander à vérifier les comptes sans attendre la prochaine AG .

Par **beatles**, le **12/06/2020** à **17:18**

Bonsoir,

L'ordonnance 2020-1101 a introduit un nouvel alinéa à l'article 21 de la loi 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

[quote]

Le conseil syndical 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. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

[/quote]

Cdt.

Par **beatles**, le **12/06/2020** à **20:12**

L'on ne peut que vous remercier et vous féliciter pour cette démonstration pour dire comment doit être lue et interprétée la loi en sachant lire entre les lignes.

L'on ne peut que concevoir que les juges sauront tenir compte de votre façon de lire la loi pour motiver leurs prochaines décisions.

Par **beatles**, le **13/06/2020** à **10:36**

Pour éviter de possibles « élucubrations » concernant le Conseil Syndical il faut se référer sérieusement à la loi et à son décret d'application.

En préambule il est bon de rappeler que « habilité » ne signifie pas obligatoirement « autorisé » mais aussi « capable », « permis », « qualifié ».

L'article 26 du décret n'est donc pas limitatif sinon le terme « autorisé » aurait été employé, où bien « permis » qui est moins péremptoire.

La dernière mise-à-jour de l'article 26 du décret étant antérieure à l'ordonnance 2020-1101 qui a retoqué le soi-disant alinéa 3 de l'article 21 de la loi, devenu alinéa 7, il faut donc tenir

compte du fait que le décret est en retard sur l'évolution de la loi.

La loi emploie le mot « transmission » et le quatrième alinéa de l'article 26 du décret l'expression « communication écrite ».

L'apport de l'ordonnance 2020-1101 c'est que la communication de documents demandés par un membre du Conseil Syndical est devenue une obligation et non plus une recommandation car le non-respect donne droit à des sanctions. De même les règles de fonctionnement d'un Conseil Syndical sont une recommandation et non pas une obligation.

Donc toute obstruction de la part du syndic pour permettre au Conseil Syndical de contrôler sa gestion (alinéa 1 de l'article 26 du décret) est passible de sanctions, ce qui n'était pas le cas antérieurement à l'ordonnance 2020-1101.

Autre point, les deux derniers alinéas de l'article 27 du décret peuvent faire l'objet de l'ajout d'une ligne comptable, lors du vote du budget prévisionnel, et que ce montant soit directement versé au Conseil Syndical, de préférence à son président, pour vérification des comptes du Syndicat par un professionnel (comptable ou expert-comptable).

Dorénavant, ne pas oublier que le Conseil Syndical rend compte de sa mission en assemblée générale et qu'il peut ainsi dénoncer tous manquements ou inactions du syndic et exiger que l'approbation du budget soit amandée par une sanction pécuniaire infligée au syndic... dans ce cas il serait plus prudent de ne pas laisser le syndic être le secrétaire de séance.

En fait ce troisième alinéa de l'article 26 du décret, immuable depuis le 17 mars 1967, n'a pas évolué avec la loi et l'introduction de la communication par voie électronique (voir les différents décrets concernant cette évolution).

Donc l'on en revient toujours aux articles 1188 et 1189 du Code civil :

[quote]

Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

...

Toutes les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier.

[/quote]

Par **beatles**, le **13/06/2020** à **14:56**

Sauf que... pour pouvoir « habilitier », dans le sens de délivrer une habilitation, c'est à dire qu'habilitier serait limitatif, il faut être une autorité compétente, ce que n'est pas un conseil syndical, qui n'est pas une personne morale ayant une personnalité civile, contrairement au

syndicat des copropriétaires.

Un conseil syndical n'est qu'un organe consultatif et non pas décisionnaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>)... sauf, grâce à l'ordonnance 2020-1101 (article 21-1 à 21-5), pour des délégations de pouvoirs limitées votées en assemblée générale... qui s'ajoute à la délégation légale (article 17-1) pour désigner le syndic dans le cas d'un syndicat coopératif.

Comme les membres du conseils syndical, pris individuellement, sont civilement responsables (article 21-4 de la loi), la délégation de pouvoir est en fait attribuée individuellement à chacun des membres seuls responsables, à titre personnel, devant le syndicat des copropriétaires et non pas globalement... pour la simple raison que l'on ne peut pas assigner un conseil syndical qui n'a aucun pouvoir pour ester pour avoir soi-disant « habilité » (dans un sens limitatif) un membre incompétent.

Par **Probillard**, le **13/06/2020 à 16:55**

Merci à tous pour ces réponses toutes très instructives.

Par **beatles**, le **13/06/2020 à 17:24**

Vous avez oublié les plus importants jurys :

- top chef
- the voice
- kho lanta
- dance avec les stars
- la France a un incroyable talent