

Note du conseil syndical relative à la mise en concurrence des syndics

Le conseil syndical rencontre depuis plusieurs années des difficultés avec le syndic.

Ces difficultés portent en premier lieu sur la grande inertie dans la présentation des comptes qui empêche l'analyse rigoureuse des comptes par le conseil syndical:

Par exemple, dans les jours suivant les contrôles des comptes réalisés les 3 février et 31 mai 2023, le conseil a, les deux fois, transmis au syndic des rapports détaillés avec des questions précises. La réponse du syndic est intervenue le 25 octobre 2023, soit deux semaines avant la date limite d'envoi des pièces comptables jointes à la présente convocation, ce qui ne laisse aucun temps pour réagir en cas de détection d'anomalies. De surcroît la réponse du syndic aux questions posées après chaque contrôle des comptes est presque toujours lapidaire, voire opaque, sans argumentation.

Depuis le début du mandat du syndic en 2015, le conseil syndical n'a jamais pu rencontrer le comptable de la société.

En dépit des demandes répétées depuis des années de mise en ligne dans l'extranet des documents nécessaires au suivi des affaires de la copropriété, tout particulièrement des comptes et documents de suivi des contrats, rien n'a été fait, rien n'a changé.

La décision du syndic de changer de banque, a eu des répercussions négatives sur le prélèvement des charges de plusieurs copropriétaires.

Ces difficultés portent en second lieu sur divers manques et anomalies dans la gestion de la copropriété et la relation de confiance.

Il n'y a jamais de comptes rendus des visites effectuées par le syndic dans la copropriété.

L'avenant au contrat de travail de la gardienne est demandé depuis des années par le conseil syndical afin qu'il soit mis à jour de manière à coller aux tâches qu'elle effectue. Il n'y a jamais eu de réponse de la part du syndic à cette demande.

Il y eu dissimulation à la précédente assemblée générale de l'existence d'un contentieux avec la société Techem, impliquant aussi la société OCEA. Ce contentieux, qui implique des frais d'avocats à la charge de la copropriété, a été découvert incidemment lors du contrôle des comptes du 3 février 2023, soit un an après son apparition. Le conseil n'a pas eu d'informations sur le déroulé ultérieur, une audience devait avoir lieu en mars 2023, le syndic n'a jamais informé le conseil du déroulé et des suites de cette audience.

Le conseil syndical est souvent amené à faire le travail du syndic de relation avec les entreprises, pour demander des devis, effectuer des relances, être présent lors de leurs interventions dans la copropriété. Cela concerne en particulier l'entreprise ATS/ATPE.

Compte tenu de ce qui précède et comme annoncé lors de la précédent assemblée générale, le conseil a pris contact, courant 2023, avec cinq syndics:

Suite à ces premiers contacts, le conseil a sélectionné deux cabinets qui ont été rencontrés physiquement dans leurs locaux en juin 2023 et qui ont transmis des contrats types de syndic.

Le conseil a ensuite sélectionné, parmi les deux, celui qui lui a paru être le plus à même d'assurer une bonne gestion de la copropriété.

Le directeur d'agence de ce cabinet a été reçu le 28 septembre et a visité la copropriété. Au cours de la réunion qui a suivi, le conseil lui a demandé d'apporter diverses modifications à son contrat de syndic initial afin de les faire adhérer aux besoins de la copropriété, ce qu'il a fait dans la seconde version de son contrat, envoyée le 9 octobre, et annexée à cette convocation. La mise à jour du contrat concernait en particulier le nombre de réunions à prévoir par an, incluant les réunions concernant la gestion de l'Union Ilot13 à laquelle appartient notre copropriété, ainsi que le fait d'élargir, dans le contrat de base, les plages horaires initialement prévues.

Recommandation du conseil syndical:

Le conseil syndical encourage les copropriétaires à choisir ce syndic, le cabinet Loiselet & Daigremont, comme nouveau syndic de la copropriété.

Fait à Paris le 7 novembre 2023