



Conflit avec le conseil syndical

Par Izab, le 13/03/2022 à 12:12

Bonjour,

Ma fille vient d'acquérir un logement en avril 2021, vendu par la copropriété. Elle a découvert, à sa première AG en janvier 2022, que l'audit énergétique de la copropriété entière avait été réalisé en avril 2014 et la conclusion terrifiante du rapport avec les devis à engager à été transmis à tous les copropriétaires et présentés à l'AG suivante.

Depuis 8 ans, rien n'a été voté en appels de fonds pour faire face à l'ampleur des travaux énergétiques ainsi que des travaux importants d'entretien général de base de la copropriété qui n'ont jamais fait l'objet d'appels de fonds en AG. Le montant, en tout est estimé à + 2 millions d'euros par le nouveau syndic gestionnaire.

Elle vient également de se rendre compte qu'à l'AG de janvier 2022, que 3 des membres du conseil syndical orientent délibérément la majorité des copropriétaires qui détiennent le plus de tantièmes à ne pas voter dans ce qui les gêne personnellement à savoir ne pas payer; et ce depuis des années.

Ils agissent de même pour les demandes de fermetures des loggias par des propriétaires de logements en RDC dont le DPE est classé F pour leur travaux de transition énergétique en sachant que le chauffage est au gaz, par le sol, et qu'ils ont eu les autorisations auprès de l'urbanisme et des architectes du patrimoine ?

Ma question : est-il légal, de la part du syndic et du conseil syndical, de ne pas transmettre ce rapport acté à un futur acquéreur en sachant que le syndic qui a signé la vente a été révoqué par ce même conseil 2 mois après la signature et la remise des clés ?

Le préjudice est énorme sur le plan financier pour ma fille qui est primo accédant et qui n'a pas un salaire de ministre :

1) ne sommes-nous pas dans un cas avéré d'un vis caché ?

Elle soupçonne les membres du conseil syndical d'avoir laissé faire, de ne pas transmettre ce rapport ce qui lui aurait bien évidemment permis de ne pas investir dans cette copropriété.

Depuis cette AG elle sollicite en vain un RDV avec les membres du conseil syndical sans résultats. Elle a de bon rapport avec le nouveau président du conseil syndical.

Ma seconde question le président peut-il l'inviter à la prochaine réunion du CS sans l'accord des membres afin de pouvoir débattre sur les conditions de la vente du lot ?

Dans l'attente de vous lire.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **13/03/2022** à **12:49**

Bonjour,
Les informations devant être remises à l'acquéreur d'un lot de copropriété sont mentionnées dans la fiche suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604>.
Un diagnostic de performances énergétiques devait y être joint. Il devait faire ressortir que l'appartement était une passoire thermique. Si votre fille a bien reçu ce diagnostic avant d'acheter, elle pourra très difficilement alléguer un vice caché.
Le conseil syndical n'a qu'un rôle consultatif. La responsabilité de la gestion incombe entièrement au syndic.
Le président peut inviter votre fille à une réunion du CS. Reste à savoir si les autres membres accepteront de discuter avec votre elle.
débatte sur les conditions de la vente du lot :
débatte sur quoi précisément et dans quel but ?

Par **amajuris**, le **13/03/2022** à **13:43**

bonjour,
beaucoup d'approximations dans votre message.
En fait, ce que vous appelez conflit avec le conseil syndical, ne concerne pas le conseil syndical mais l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires.
votre fille a dû recevoir les P.V. des 3 dernières A.G.
Le conseil syndical est un organe essentiellement consultatif, seule l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires peut prendre des décisions que le syndic devra appliquer.
Il est de la responsabilité de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de voter ou non les résolutions à son ordre du jour. Les copropriétaires qui ne sont pas d'accord avec les décisions de l'A.G. doivent saisir le tribunal judiciaire.
Contrairement à ce que vous écrivez, un conseil syndical ne peut pas révoquer le syndic, seule l'A.G. a ce pouvoir.
Le conseil syndical qui est élu par l'A.G. a le droit de conseiller et d'informer les copropriétaires sur les résolutions à l'ordre du jour de l'A.G.
Il appartient au conseil syndical d'accepter ou pas la présence de votre fille à ses réunions.
Je conseille à votre fille de proposer sa candidature au conseil syndical après avoir consulté la loi 65-557 et son décret 67-223 relatifs aux fonctionnements d'une copropriété.
salutations