Abus 4985 Quand FONCIA a compris comment faire travailler le conseil syndical pour continuer à toucher ses honoraires complémentaires

20/11/2023 Abus

Et voilà un abus que l'on va relever de plus en plus fréquemment : il s'agit du vote de la délégation de pouvoirs détournée de son objet.

Et pour cause, toutes les composantes sont réunies pour atteindre le succès : profits pour le syndic, moins de travail pour les gestionnaires, moins de responsabilités pour le cabinet, plus de travail pour le conseil syndical qui, lui, est bénévole.

A travers une convocation d'assemblée générale élaborée par le cabinet FONCIA, on va mieux comprendre comment cette disposition légale est à présent détournée de son objectif, devenant une véritable bombe à retardement pour les copropriétés et pour le conseil syndical au profit, comme toujours, du syndic.

I – Une délégation de pouvoirs automatique

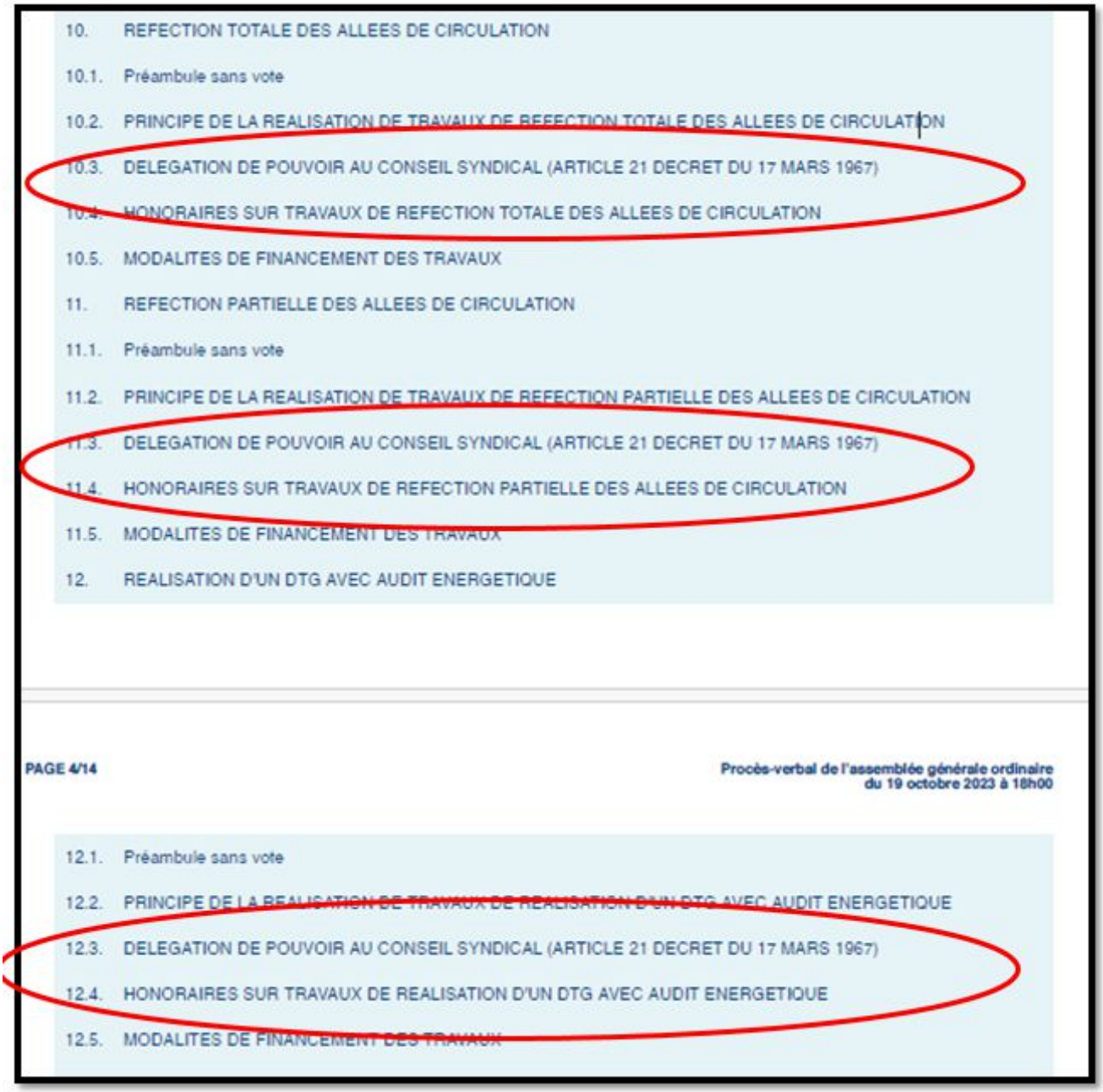
L'article 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 ont permis à l'assemblée générale de voter une délégation de pouvoirs au conseil syndical pour prendre tout ou partie des décisions qui relèvent de l'article 24, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Cette délégation a pour objet de donner au conseil syndical la possibilité de prendre des décisions en lieu et place de l'assemblée générale. Elle n'a pas pour objet de substituer le syndic, que ce soit pour rechercher les entreprises, pour les mettre en concurrence, ou encore pour suivre l'avancement du dossier ou des travaux.

Néanmoins, certains syndics, et en l'occurrence FONCIA, ont trouvé la solution pour moins faire en matière de recherche d'entreprises lorsqu'il est nécessaire de réaliser des travaux ou autres opérations exceptionnelles.

Pour cela, le syndic propose automatiquement le vote d'une délégation de pouvoirs au conseil syndical qui doit alors être en charge de réaliser les recherches et les mises en concurrence des prestataires pour ensuite sélectionner l'une d'elles qui exécutera les travaux.

Avant d'aller plus loin, voici l'ordre du jour dans lequel on constate qu'à la suite de chaque vote de travaux est prévue une question relative à une délégation de pouvoirs.



10. REFECTION TOTALE DES ALLEES DE CIRCULATION

10.1. Préambule sans vote

10.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION TOTALE DES ALLEES DE CIRCULATION

10.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

10.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION TOTALE DES ALLEES DE CIRCULATION

10.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

11. REFECTION PARTIELLE DES ALLEES DE CIRCULATION

11.1. Préambule sans vote

11.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION PARTIELLE DES ALLEES DE CIRCULATION

11.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

11.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION PARTIELLE DES ALLEES DE CIRCULATION

11.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

12. REALISATION D'UN DTG AVEC AUDIT ENERGETIQUE

12.1. Préambule sans vote

12.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REALISATION D'UN DTG AVEC AUDIT ENERGETIQUE

12.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

12.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REALISATION D'UN DTG AVEC AUDIT ENERGETIQUE

12.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Ainsi, FONCIA a compris comment faire pour gagner autant en faisant moins : il suffit de faire travailler le conseil syndical !

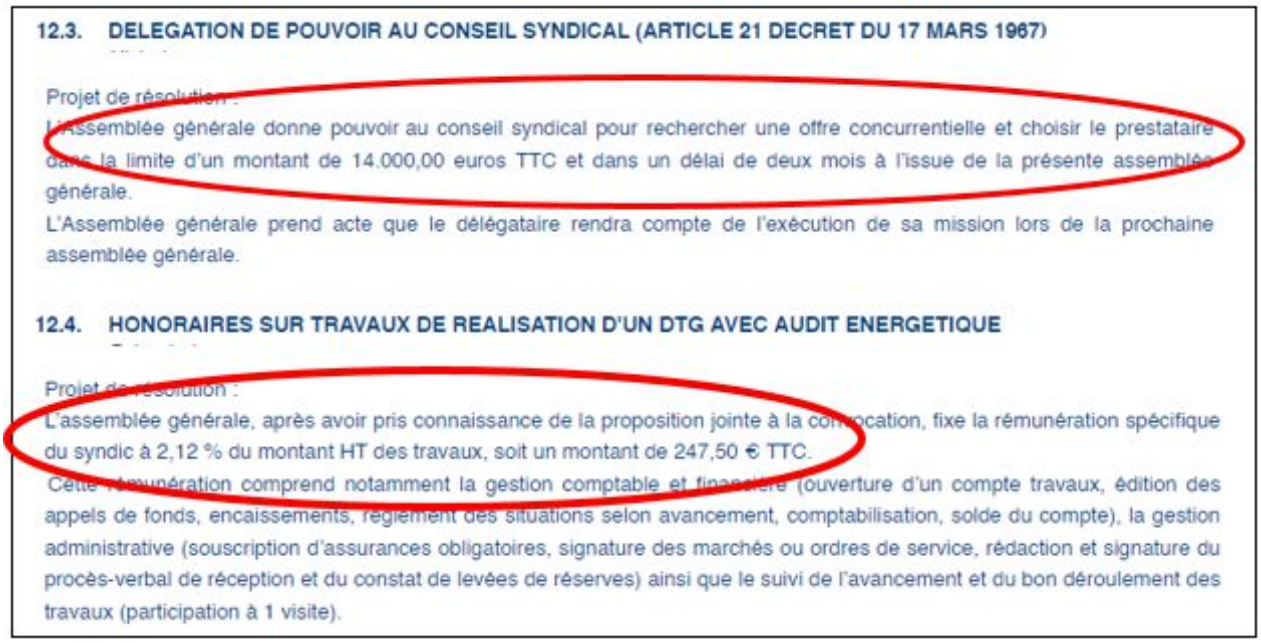
Mais encore, grâce à ce stratagème, le conseil syndical sera responsable du choix des entreprises, de la mise en concurrence des prestataires, des relations avec l'entreprise. Bref, une belle arnaque pour le conseil syndical qui se trouve piégé avec des délégations de vote pour des opérations qui représentent des sommes extrêmement importantes 6.000 € à 14.000 € auxquels s'ajoutent pour d'autres opérations de travaux.

II - Comment gagner plus en faisant moins

Dans le chapitre précédent, nous avons indiqué comment gagner autant en travaillant moins.

En réalité, avec FONCIA, c'est plutôt comment travailler moins pour gagner plus car, en effet, s'il revient au conseil syndical de rechercher des entreprises, FONCIA prévoit toujours dans la convocation d'assemblée générale des honoraires de suivi de travaux, et ce, même si c'est le conseil syndical qui accompli les tâches préalables.

Ainsi, même si c'est le conseil syndical qui doit rechercher les bureaux d'études pour réaliser le plan pluriannuel de travaux (PPT) pour un budget de 14.000 €, devant rendre compte de l'exécution de sa mission auprès de l'assemblée générale, le cabinet FONCIA prévoit malgré tout une question et une résolution pour réclamer ses 2,12 % HT du montant des travaux :



12.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 14.000,00 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

12.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REALISATION D'UN DTG AVEC AUDIT ENERGETIQUE

Projet de résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 2,12 % du montant HT des travaux, soit un montant de 247,50 € TTC.
Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 1 visite).

Voilà pourquoi il faut être attentif à ce type de délégations de pouvoirs qui en fait prend le conseil syndical pour des salariés bénévoles.

Affaire à suivre…

© L'ARC - 7 rue de Thionville - 75019 Paris - Tous droits réservés