



ABUS 4782 : Imbroglia du cabinet Olliade en matière de mise en concurrence des contrats de syndic et des marchés

08/10/2021

Abus

A plusieurs reprises nous avons rappelé que l'un des objectifs du syndicat des copropriétaires est la maîtrise des charges.

A cela une raison simple : les dépenses sont en pleine dérive entraînant chaque année une augmentation du montant du budgets prévisionnels provoquant, petit à petit, les copropriétaires en difficulté financière qui ne peuvent plus payer l'intégralité de leur appel de fonds de gestion courante et encore moins les travaux d'entretien pourtant indispensables.

L'une des solutions est d'imposer au syndic une mise en concurrence des prestataires dès que le montant des dépenses du marché devient important.

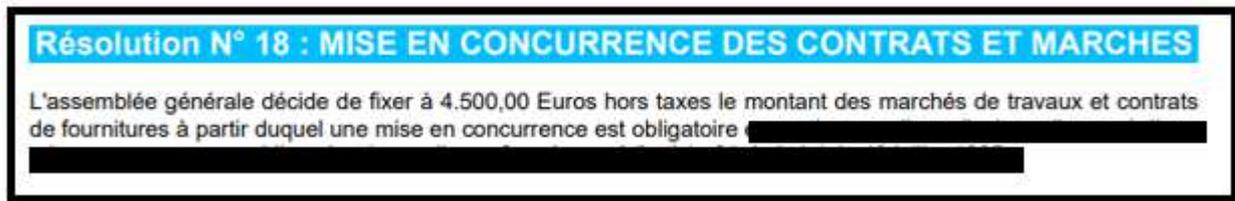
De plus, il est déterminant que le conseil syndical soit consulté par le syndic avant d'engager des dépenses afin d'une part de vérifier leur pertinence et d'autre part s'il n'est pas possible d'obtenir des tarifs plus concurrentiels pour la même prestation.

Il est clair que ce contrôle, a fortiori, ne convient pas au syndic qui préfère travailler comme un dirigeant de la copropriété n'ayant aucun compte à rendre.

A ce titre, voyons la résolution élaborée par le cabinet Olliade qui n'a ni queue ni tête et qui démontre du moins le manque de sérieux et surtout la supercherie pour arriver à ses fins.

I. Un montant des marchés fixé à 5 400€

Examinons tout d'abord la première partie de la résolution qui fixe le montant à compter duquel le syndic est tenu de réaliser une mise en concurrence des prestataires avant d'engager la dépense :



Et oui ce syndic a fixé le montant à 4 500€ hors taxe soit 5 400€ TTC.

Autrement dit, ce syndic est habilité à engager des dépenses au-delà de ce montant sans être contraint de réaliser, au préalable, une mise en concurrence.

Concrètement, cela concerne quasiment la plupart des dépenses de gestion courantes, ce qui à la longue provoquera, quasiment sûr, une dérive budgétaire.

Il est évident que ce montant est largement surdimensionné nécessitant de le revoir à la baisse.

Au vu de la tentative du syndic, il serait intéressant de revoir le montant plutôt autour de 500€.

Néanmoins, à travers la seconde partie du programme qui forme un tout, voyons comment le syndic essaie de verrouiller sa stratégie.

II. La dispense donnée au conseil syndical de mise en concurrence des contrats de syndic

Voici à présent la seconde partie de l'intention :

Résolution N° 18 : MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES

L'assemblée générale décide de fixer à 4.500,00 Euros hors taxes le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire et que le conseil syndical est dispensé d'une mise en concurrence obligatoire du syndic conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, dans le même projet, nous avons la fixation du montant à partir duquel la mise en concurrence des prestataires est obligatoire et la dispense donnée au conseil syndical de mettre en concurrence le syndic en place.

Où-est-le-rapport ? Il s'agit de deux questions distinctes qui auraient dû faire l'objet de deux décisions différentes.

Plus que cela, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, la question relative à la dispense donnée au conseil syndical de mise en concurrence du syndic doit être à l'initiative du conseil syndical et non inscrite par le syndic.

Ceci étant, grâce à ce procédé le syndic essaie de piéger les copropriétaires en leur demandant de voter en une seule fois deux résolutions.

Autrement dit, si les copropriétaires souhaitent ne pas mettre en difficulté le conseil syndical en le dispensant de mettre obligatoirement le syndic en concurrence, ils sont contraints de valider également cette résolution et au passage le plafond des marchés fixé à 5400€.

Soyons clair, cette stratégie n'a aucun fondement puisque la résolution peut être abandonnée au cours de l'assemblée générale.

Par conséquent, les copropriétaires peuvent, valablement au cours même de l'assemblée générale, baisser le montant des marchés à 500€ voire 1€ symbolique tout en validant la dispense donnée au conseil syndical de mise en concurrence.

Et oui malin, malin et demi !!!

