



## Syndic bénévole

-----  
Par Timsim

Bonjour,

Je suis dans une petite copropriété où j'étais le syndic bénévole. J'ai décidé d'arrêter mon mandat pour raison personnelle mais personne ne veut me remplacer. J'ai fait des propositions de syndic professionnelles aux autres copropriétaires restées sans réponse. Le règlement de copropriété indique clairement la nécessité d'un syndic ainsi que la loi il me semble. D'autre part les autres propriétaires ne veulent pas non plus d'assurance pour la copropriété.

Que puis-je faire pour leur faire entendre raison ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement,

-----  
Par isernon

bonjour,

vous avez le droit de démissionner avec un préavis suffisant.

vous pouvez informer les copropriétaires, qu'une copropriété ne pouvant pas rester sans syndic, le président du tribunal judiciaire nommera un syndic judiciaire qui va coûter fort cher aux copropriétaires.

avez-vous établi un P.V. d'A.G. faisant état du refus de votre A.G. de nommer un syndic.

combien êtes-vous de copropriétaires ?

en l'absence d'assurance, en cas de sinistre, il appartiendra aux copropriétaires de financer personnellement les réparations.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic est la seule personne habilitée à représenter le syndicat des copropriétaires. Il est en pratique indispensable de désigner un syndic. S'il n'y a pas de syndic, tout se passera très bien tant qu'il n'y aura pas de souci mais il peut y avoir divers soucis.

Le mieux à faire avant de mettre fin à votre mandat est de convoquer une assemblée et de proposer un syndic professionnel. L'assemblée décidera. Si aucun syndic n'est désigné par cette assemblée, tout copropriétaire pourra le faire désigner par le président du tribunal judiciaire saisi sur requête.

L'assurance de la copropriété est obligatoire : article 9-1 de la loi 65-557.

Le syndic est habilité à souscrire un contrat d'assurance malgré le refus de l'assemblée : articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 112-1 du code des assurances.

Une assurance ne coûte pas cher. S'en passer est accepter de prendre un risque pour faire une économie de bouts de chandelle. Par exemple, le toit s'envole au cours d'une catastrophe naturelle. La réparation du toit sera aux frais des copropriétaires alors que l'assurance aurait payé.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Tim,

Que puis je faire pour leur faire entendre raison?

Visiblement, vos "copropriétaires" étaient fort contents que vous fassiez du travail bénévole pour eux. Apparemment, ils ne comprennent pas qu'il y a des règles en copropriété.

C'est donc compromis !

Si vous avez déjà démissionné, et dans les règles, vous êtes désormais un simple copropriétaire, et vous n'avez pas vraiment de devoir par rapport aux autres.

Cependant, une dégradation rapide vous guette. Plus personne pour payer les factures, plus personne pour collecter les charges, et vous en payerez AUCUNE des conséquences.

Pour rester poli, il faut bien avouer qu'il y a des tas de copropriétaires inconséquents. Des qui votent n'importe quoi, des qui ne veulent pas payer leurs charges, des qui ne participent jamais et ne viennent pas aux AG, voire même des qui ne savent pas ce qu'est une copropriété. Et même certains qui vont vous en vouloir si vous essayez de leur expliquer.

La seule voie de secours est de réussir à convaincre les moins stupides des copropriétaires en espérant qu'ils constitueront une majorité, que vous vous dévouiez à nouveau pendant un temps limité pour organiser votre succession, et que votre remplaçant fasse ce que peut faire tout Syndic, c'est-à-dire obliger les réticents à payer ce qui est obligatoire. La seule "menace" qui pourrait agir est d'agiter (par écrit) le spectre du syndic judiciaire et son coût, sachant que, principalement, il s'occupera de gérer les affaires courantes mais surtout de convoquer une AG pour nommer un nouveau Syndic, ce que vous pouvez aussi faire pour moins cher.

Le portefeuille est souvent un bon moyen de pression.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

A quelle étape êtes vous ? Avez-vous déjà atteint la date de fin de votre mandat ou déjà démissionné ?

Avez-vous avant la fin de votre mandat convoqué une AG pour désigner un successeur ?

Sous quelle forme avez vous proposé un syndic professionnel ? Juste une discussion ou bien dans une convocation à une AG ?

Vous dites "petite" copropriété : moins de 5 lots principaux ? 2 lots ?

En attendant vos réponses, voici un article de loi utile à connaître :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039280645]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039280645[/url]

Noattement :

"Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic."

Et comme dit plus tôt, l'administrateur provisoire coûte assez cher ...

Sachant qu'un "intéressé" peut être un copropriétaire, mais aussi un fournisseur qui n'a pas été payé ou le maire ou etc ...

Et concernant l'absence d'assurance, c'est non seulement irresponsable, mais surtout illégal.

-----  
Par Timsim

Bonjour,

Merci pour vos réponse.

C'est une copropriété horizontale de 3 lots dont un propriétaire est majoritaire.

Mon mandat se terminait fin Décembre

Le PV de la dernière assemblée générale n'a pas été fait car les discussions n'ont pas abouti.

Si je comprends bien je dois convoquer une assemblée générale extraordinaire afin de désigner un syndic de copropriété, et choisir une assurance pour la copropriété.

Je connais le résultat . Je suis le seul qui votera oui et je suis minoritaire.

Il faudra donc faire appel à un syndic judiciaire ? puis je le faire seul ?

Merci d'avance pour vos réponses .

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Tim,

Point 1. Vous étiez Syndic. Vous avez convoqué l'AG. L'AG sert à prendre des décisions, via des résolutions que vous proposez, avec ou sans l'accord (au niveau de la proposition) des autres copropriétaires.

Il y a des votes.

Le PV reflète les votes, et vous avez 1 mois pour le faire.

Que le résultat des votes soit POUR ou CONTRE est indifférent. Votre "les discussions n'ont pas abouti" n'est nullement un argument pour ne pas faire le PV.

(je ne vous eng. pas, n'est-ce pas !)

Si vous avez proposé des actions qui n'ont pas été acceptées, vous en rapportez et c'est tout.

Vous ne vous êtes pas représenté comme Syndic, c'est votre droit le plus strict. Le PV peut aussi permettre de notifier aux deux autres que ne pas avoir un Syndic n'est pas légal, comme ne pas avoir d'assurance copro.

Point 2

Les propriétés et la légalité.

Il n'existe aucun agent de l'état qui fasse le tour des copropriétés pour voir ce qui est illégal. Cette notion n'a donc qu'une importance toute relative. Si vous étiez resté Syndic, vous auriez eu le droit de prendre certaines actions et les moyens de forcer les deux autres à payer. Pas simple, mais possible.

Dans votre situation actuelle, vous êtes un simple copropriétaire. Dans une copropriété horizontale à trois, vous aurez vite fait le tour de ce qui peut vous arriver. Un enfant visiteur ou de passage se blesse suite à un élément des parties communes mal entretenu. Vous n'avez pas d'assurance. Vous allez devoir payer de vos deniers.

Plus personne pour payer l'éclairage de la route commune (s'il y en a une). Le contrat d'électricité va être coupé.

Soit vous acceptez le risque pour vous, soit vous considérez que ce n'est pas possible et vous saisissez le Tribunal pour qu'un Syndic judiciaire soit nommé, à titre de simple copropriétaire. Comme indiqué, ce dernier visera principalement de se trouver un remplaçant, en le désignant d'office (?) dans les Syndics de métier le cas échéant si à nouveau, l'AG convoquée à cet effet ne choisit personne ou en reconvoquant une autre AG..

Le coût sera différent.

Les trois copropriétaires vont perdre du temps et de l'argent dans ce processus.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Une copropriété à 3 lots permet certaines simplifications selon les articles 41-8 à 41-12, toutefois il faut quand même fournir un PV si vous avez convoqué une AG.

Ce PV constatant les votes négatifs des autres copropriétaires pour choisir un nouveau syndic parmi les candidats proposés dans la convocation, permettra de saisir le tribunal plus facilement.

J'attire votre attention sur :

41-11

En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

C'est peut-être une possibilité d'éviter un administrateur judiciaire ?

-----  
Par Nihilscio

En quoi consiste cette copropriété ? Y a-t-il quelque chose à gérer ? Si ce n'est qu'un montage juridique et qu'il n'y a en fait aucune partie commune si ce n'est le sol dont l'intégralité est donnée en jouissance privative, il n'y a rien à gérer ce qui pourrait expliquer que les deux autres copropriétaires ne veulent ni d'un syndic ni d'une assurance.

-----  
Par Rambotte

D'après le premier message, vous invoquez un document "règlement de copropriété" mentionnant le terme "syndic", donc effectivement, ce doit bien être le cas d'une copropriété (il arrive que des personnes parlent de "copropriété" alors

qu'ils sont en ASL, il fallait évacuer cette possibilité).

Si elle est "horizontale", on comprend que c'est une parcelle cadastrale (ou un groupe de parcelles) dont le sol est partie commune, mais qui est répartie (pour ne pas employer le mot "divisée") en 3 "zones" privatives supportant vos 3 constructions, et sans doute une "zone" commune constituée de voies de desserte, voire d'autres équipements.

Dans un tel contexte, la division du sol en 4 peut être possible, pour sortir de la copropriété, et passer soit en ASL (pour la gestion des voies, qui seront propriété de l'ASL), soit avec les voies en indivision forcée entre les 3.

La gestion s'en trouverait peut-être simplifiée, moins lourde que la copropriété.

-----  
Par Timsim

Bonjour

Merci pour vos réponses.

La copropriété se résume à une cour d'accès aux 3 maisons avec son portail électrique.

En résumé les actions que vous préconisez sont:

1 - Convocation d'une AG extraordinaire mentionnant l'arrêt de mon mandat de syndic bénévole avec proposition de 2 nouveaux syndic et 2 assurances responsabilité civile (pour avoir le choix) en mentionnant le caractère illégal de ne pas en avoir.

Que faire s'ils ne veulent pas se rendre à la convocation ?

2 Suite au vote qui sera négatif sur les 2 points, je saisis le tribunal pour qu'un syndic judiciaire soit nommé. Si j'ai bien compris je peux le faire sans l'accord des 2 autres propriétaires ?

3 Pour la rémunération du syndic, je comprends que je paierai au tantième soit 25 % mais si les autres copropriétaires ne veulent pas payer, que faire ?

Merci d'avance pour vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

1- il faut convoquer une AG, (pas extraordinaire) mais la réunion que vous aviez évoquée précédemment n'était-elle pas une AG ? il suffirait juste dans ce cas de rédiger le PV et de le notifier aux absents ou opposants si besoin.

2- Suite au vote ou à l'absence des autres copropriétaires (à savoir que vous pouvez tenir l'AG tout seul s'ils ne viennent pas : vous rédigez le PV et l'envoyez aux 2 autres.)

3- Si les autres copropriétaires ne veulent pas payer, le syndic a les moyens de les y obliger. Y compris au final la saisie de leur bien immobilier.

-----  
Par Rambotte

La copropriété se résume à une cour d'accès aux 3 maisons avec son portail électrique.

Donc vos 3 maisons ne font pas partie de la copropriété ? Ce ne sont pas des lots définis dans l'état descriptif de division en lots de copropriété ?

Ou vouliez-vous dire que "les parties communes se résument à" ?

Et les sols de vos 3 maisons, ce ne sont pas des parties communes ? Ou bien vous êtes chacun propriétaire de votre parcelle cadastrale, et la cour commune a sa propre parcelle cadastrale ?

-----  
Par Timsim

Bonjour

Merci pour vos réponses.

Nous sommes propriétaires de nos parcelles et il n'y a que la cour en partie commune.

Nous avons tenu notre AG annuelle fin novembre 2002, c'est peut être un peu tard pour faire le PV ?

Une fois le PV fait avec ou sans réunion, au cas où les 2 autres propriétaires ne le signeraient pas puis-je quand même tout seul saisir le tribunal.

Bien cordialement,

-----

Par yapasdequoi

Votre copropriété n'est que sur la cour ? Que dit EXACTEMENT l'état descriptif de division ? il n'y a donc pas de lots ?

Il n'est jamais trop tard pour faire un PV.

Les autres copropriétaires signent une feuille de présence, pas le PV.

Si vous n'avez pas fait de feuille de présence, vous n'avez pas fait une AG. Donc oubliez ce PV.

Il faut commencer par clarifier ce qu'est votre "copropriété".

Il y a quand même de sérieux doutes sur son existence ....

-----  
Par Rambotte

Dans ce cas, ce ne devrait pas être une copropriété, même horizontale.

Ne seriez-vous pas plutôt dans une ASL ?

Ou alors, la cour est simplement en indivision forcée entre les 3 propriétaires.

Et alors vous fonctionnez comme si vous étiez en copropriété alors que vous ne l'êtes pas...

-----  
Par yapasdequoi

La réponse doit se trouver dans l'acte de vente ?

-----  
Par Nihilscio

.. le règlement de copropriété indique clairement la nécessité d'un syndic ?

Il y a donc un règlement de copropriété. C'est une copropriété.

Mais la seule chose à gérer est un portail motorisé.

Il serait intéressant de savoir ce que les deux autres copropriétaires ont à l'esprit.

Je crois deviner qu'ils acceptent sans difficulté de partager les frais portant sur ce portail sans toutefois vouloir s'embarasser de la lourdeur d'une gestion d'une copropriété dans les normes.

Mettre en place un syndic professionnel, à plus forte raison le faire nommer par le juge, serait complètement insensé. Il faut rester dans le raisonnable même si l'on a du mal, intellectuellement, à concilier le légal et le raisonnable.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Tim

Article 1 de la loi 65-557 :

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Si ce que vous avez décrit est votre réalité, vous n'êtes pas en copropriété. La tenue d'AG n'a donc pas de sens.

Je soupçonne plus un problème d'interprétation. Vous seriez propriétaires de vos maisons, le sujet du terrain se pose, mais avec un RdC qui parle de lots et des maisons, la copropriété ne PEUT pas être constituée QUE de la cour.

-----  
Par Rambotte

Et parfois, les gens appellent abusivement "règlement de copropriété" ce qui n'est qu'un règlement de lotissement, ou un cahier des charges.

Et même si c'est une copropriété, puisque la division du sol semble déjà effectuée, chacun étant unique propriétaire de sa parcelle cadastrale, la sortie de la copropriété est possible, et la rentrée dans un autre mode d'organisation est possible, soit ASL, soit cour commune en simple indivision, donc à l'unanimité des 3. Mode d'organisation beaucoup plus simple, sans nomination de syndic, et même sans AG pour l'indivision.

Bon, difficile de statuer à distance, sans les documents existants sous les yeux.

-----  
Par Timsim

Merci pour vos réponses.

Le règlement de copropriété indique une division en 3 lots qui constituent les parties privatives et des parties communes constitués par la cour et réseau d'alimentation d'eau. Le chapitre "Administration de l'immeuble" indique clairement la nécessité d'un syndic.

Lors de la dernière AG il n'y a pas eu de feuille de présence . Si je comprends bien elle ne compte pas? La précédente AG de 2021 m'avait nommé syndic bénévole jusqu'au 31/12/2022. Peut on considérer qu'il n'y a plus de syndic ? ou dois je faire absolument la convocation à une AG pour constater le fait ?

Ensuite tenue ou pas je pourrais tout seul saisir le tribunal pour la nomination d'un syndic judiciaire. Pouvez vous me confirmer ce dernier point svp.

Pour que vous compreniez mieux la situation, sans rentrer dans les détails, la répartition des charges d'eau est problématique et c'est pour cette raison que je ne veux plus être syndic bénévole et veux que cela soit géré par un tiers.

Bien cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Finalement vous avez 3 maisons sur des parcelles indépendantes mais un seul compteur d'eau ?

C'est très étrange...

Ensuite tenue ou pas je pourrais tout seul saisir le tribunal pour la nomination d'un syndic judiciaire. Pouvez vous me confirmer ce dernier point svp.

On vous a déjà répondu ! OUI OUI et OUI et encore OUI.

Mais est-ce bien raisonnable ? Vu le coût que ça va représenter, ne serait-il pas plutôt raisonnable de demander des devis pour avoir chacun son compteur d'eau ?

Ou alors : vous tout seul, vous faites poser votre compteur d'eau et vous abandonnez les 2 autres à leur gestion minimaliste ?

-----  
Par Nihilscio

Il y a donc bien copropriété. Regardez de plus près dans le règlement de copropriété, il doit y être stipulé que le sol est partie commune mais en jouissance privative sauf pour la cour.

Il est toutefois juridiquement parfaitement possible, même si ce n'est en pratique jamais le cas, que le sol sur lequel repose les constructions soit partie privative.

Soit vous appliquez les textes, soit vous vous débrouillez.

Si vous voulez appliquer les textes à la lettre, il vous faut continuer à assumer la fonction de syndic.

Si personne ne veut se dévouer, il faut se débrouiller. La voie judiciaire pour gérer un portail et des canalisations qui, pour l'instant, ne sont pas un souci, est tout simplement insensée.

Votre mandat ayant expiré le 31 décembre 2022, votre copropriété n'a plus de syndic.

Si vous y tenez, vous pouvez demander à un avocat (obligatoire) de déposer une requête au président du tribunal judiciaire qui nommera un syndic à titre provisoire. Si personne ne veut se dévouer, le provisoire se transformera en administration judiciaire permanente. Compter un petit millier d'euros, que vous ne récupérerez pas, pour les honoraires de l'avocat. Ou laissez tomber et débrouillez-vous avec les deux autres.

Ou alors : vous tout seul, vous faites poser votre compteur d'eau et vous abandonnez les 2 autres à leur gestion minimaliste ?

Excellente suggestion.

-----  
Par AGeorges

Hello Tim,

Lors de la dernière AG il n'y a pas eu de feuille de présence. Si je comprends bien elle ne compte pas?

La feuille de présence recense les copropriétaires. Elle précise leurs tantièmes. Chaque participant doit la signer quand il arrive en séance. Pour lui et pour ses Mandants s'il en a. Le PV devra signaler les arrivées et les départs.

On sait ainsi qui est là, qui ne l'est pas ou plus, pour chaque vote.

A la fin de l'AG, le Président de séance, les scrutateurs et le secrétaire (?) signent cette feuille de présence. Elle fait alors partie des annexes obligatoires au PV que tout opposant peut réclamer, voire que le Syndic peut distribuer.

Elle est fort utile pour vérifier les comptages. Evidemment, à TROIS, c'est plus simple.

En l'absence de "feuille de présence", on ne sait qui s'est réuni, on ne sait rien de leurs voix, il y a sans doute eu une réunion, mais ce n'est pas une AG. Selon le formalisme requis pour votre copropriété à TROIS, certaines décisions ne requièrent pas une AG, mais un PV est toujours obligatoire. Sinon, tout est du vent. Et c'est le Président de séance qui signe le PV, pas les copropriétaires.

Votre fin de mandat étant dépassée, vous n'êtes plus Syndic.

Mais vous êtes toujours copropriétaire et la loi autorise tout copropriétaire à saisir le Tribunal pour nommer un Syndic judiciaire.

La loi autorise AUSSI tout copropriétaire à convoquer une AG pour nommer un Syndic. C'est moins cher que le Tribunal.

Des infos là :

[url=https://www.anil.org/convocation-assemblee-generale-copropriete]https://www.anil.org/convocation-assemblee-generale-copropriete[/url]

Pour info, la gestion de l'eau est un problème régulier dans les copropriétés. Avez-vous des compteurs divisionnaires ?

Si NON, la première démarche est d'en faire installer.

Cela permet d'avoir des mesures justes des consommations individuelles. Ensuite, on totalise les factures, on soustrait les consommations individuelles et on obtient la consommation commune (pour laver la cour) qui est répartie aux tantièmes.

La facture globale d'eau en euros est divisée par la consommation globale. On obtient le prix au m<sup>3</sup>, que l'on applique sur le relevé annuel des consommations individuelles. Il doit même être possible de demander au fournisseur de privatiser les factures. Le gouvernement recommande déjà aux distributeurs d'eau de proposer ce service.