



Changement de syndic impossible

Par Hervail

Bonjour,

Je siège au conseil syndical de notre copropriété qui compte 9 lots.

En juin 2020, nous avons voté en AGE la révocation du syndic qui gérait la copro. depuis sa création en 2005, motifs: service inexistant, absence totale de communication, fournisseur payés très en retard, voir impayé à ce jour(?)

Le nouveau syndic a été désigné dans la même AGE, il s'agit d'un syndic déporté.

Celui-ci a donc réclamé à l'ancien syndic le dossier complet de la copro, d'abord par mails restés sans réponse. Entre-temps nous avons réussi à obtenir un RdV chez l'ancien syndic pour récupérer nous-même le dossier et l'expédier au nouveau syndic. Une fois le dossier reçu, celui-ci nous informe qu'il ne peut réaliser la reprise de gestion car il manque des pièces comptables sur la dernière année. Depuis le mois de septembre 2020 nous avons adressé 3 courriers en LRAR à l'ancien syndic pour obtenir les documents manquants, restés sans réponse. Nous avons lancé début janvier une médiation conventionnelle pour tenter de résoudre ce litige à l'amiable mais je ne me fait pas d'illusion sur nos chances de succès. A ce jour, il ne nous reste pas d'autre options que le règlement au tribunal...

En parallèle, depuis fin 2019 et sans nous prévenir, l'ancien syndic a cessé de nous envoyer les appels de charges trimestriels par courriers comme il le faisait depuis toujours et de plus il ne nous a pas averti que nous devons passer par notre espace en ligne pour payer nos charges. Ceci ajouté à leur prestation plus que médiocre, les copropriétaires n'ont donc pas payés leurs charges entre septembre 2019 et juin 2020.

Par ailleurs lors d'un coup de fil récemment passé à l'ancien syndic, le secrétariat nous répond que notre copropriété ne fait plus partie de leur clientèle.

Dès lors, peut-on considérer qu'ils ont effacé notre ardoise (plusieurs centaines d'? par copropriétaires tout de même!) et, à ce moment là, le nouveau syndic peut-il faire une reprise comptable en repartant de zéro?

A l'inverse, si nous sommes obligé de leur faire un procès, ne risque-t-ils pas de se retourner contre nous au motif que nous leur devons de l'argent (avec des pénalités de retard)?

Merci par avance pour vos réponses.

PS: désolé pour le pavé mais c'est une situation compliquée...

Par AGeorges

Juste quelques éléments :

1. C'est le nouveau Syndic qui doit s'occuper de récupérer tous les documents de gestion auprès de l'ancien. Ce n'est pas le boulot du Conseil Syndical.
2. Même si le Syndic n'adresse aucun appel de fonds, tout copropriétaire, qui a donc reçu ou suivi tout ce qui concerne le budget de l'année en cours, doit payer ses charges. Si vous ne l'avez pas fait pendant 9 mois, le compte bancaire de votre Syndicat ne doit pas être brillant, et la loi va considérer que c'est de votre faute.
3. La comptabilité de votre Copropriété ne se limite pas aux charges que vous payez. En principe, divers prestataires interviennent : gardien, ménage, maintenance du chauffage, curage des canalisations, électricité, gaz, eau, impôts, etc. Si votre ancien Syndic n'a rien payé pendant 9 mois, attention les pénalités et autres punitions (coupure EDF, ...). Et bien sûr, il y a ses propres honoraires.
4. Votre AG 2020 a donné lieu à une demande d'approbation des comptes 2019. Avec quel résultat ? Pour quelle période ?

Avec la médiation, arrangez-vous qu'il y ait un accord par le biais de votre nouveau syndic. Mais je trouve tout de même un peu bizarre que ce dernier vous fasse faire son boulot ...

Auriez-vous choisi un nouveau mauvais Syndic ???

Par AGeorges

Pourquoi AGE ?
Vous vouliez dire AGO ?

Par Hervail

@AGeorges, tout d'abord merci pour cette réponse.

Quelques points que je n'ai pas ou mal expliqué:

Nous avons envoyé à l'ancien syndic début 2020 le "programme" de l'AGO pour convocation fin mars-début avril comme cela se fait normalement pour nous. Sauf qu'arrivé à mi-mars toujours pas de convocation, la suite vous la connaissez... De ce fait, il n'y a pas eu d'AGO en 2020 donc pas d'approbation des comptes.

Reprise des affaires au déconfinement et cette fois nous décidons de passer au niveau supérieur en organisant nous-même une AG Extra-ordinaire et de révoquer ce syndic qui n'en fout pas une au profit d'un syndic déporté.

A partir de là, le nouveau syndic a demandé la paperasse à l'ancien et bien sûr ils ont continué de faire les sourds (ils étaient déjà muets et même invisibles depuis un moment!)

Donc on a bien été obligé d'agir nous même (question d'habitude en fait). De toutes façons le nouveau syndic déporté, à part envoyer des demandes répétées, n'a aucun pouvoir si les autres ont décidé de nous ignorer. La seule issue proposé étant que le nouveau syndic traîne l'ancien en justice, mais il revient à l'assemblée des copropriétaires de prendre cette décision, de désigner l'avocat et surtout (et c'est là que ça coince) de prendre en charge financièrement.

Par ailleurs la médiation n'a pas donné plus de résultat; même motif, même punition!

Donc, et ça rejoint ta remarque sur notre comptabilité, depuis 2 jours on fait le tour de tous les prestataires pour savoir où nous en sommes et tenter de reconstruire notre bilan comptable, nous en avons déjà identifié 2 qui n'ont pas été payés par l'ancien syndic. Concernant leurs honoraires, si ils veulent caresser l'espoir d'être payé, il faudrait déjà qu'ils nous fournissent une comptabilité mais ça n'est pas près d'arriver je pense car, en plus de ne pas envoyer les appels de charges, ils ont aussi fermé nos compte clients sur leur site internet!

En espérant que le nouveau syndic accepte de repartir sur la base de ce qu'on lui apportera. Et si il refuse, on repartira sur un syndic traditionnel, il y en a au moins 2 dans un rayon de 5km qui seraient ravi de nous avoir.

Mon avis sur leur attitude: je pensais au départ qu'ils nous poussait gentiment vers la sortie parce qu'une petite copro comme la nôtre ne les intéressais pas, mais j'en viens à penser que les fournisseurs impayés et l'occultation volontaire de notre comptabilité cache une man?uvre malhonnête et que les honoraires qu'on ne leur a pas payé leur servent de joker au cas où on les envoie au tribunal.

Par AGeorges

Hello Hervail,

Petite question : c'est quoi un Syndic déporté. En principe déporté veut dire envoyé dans un camp de concentration ! Il me semblait que ces horreurs avaient disparu de notre paysage proche depuis des décennies ! Je n'ai pas trouvé de sens juridique.

Dans votre situation, l'organisation d'une AGE me paraît bizarre, sachant que si vous le souhaitez, vous pouvez faire 3+ AGO dans la même année... Dans tous les cas, en principe, seul le Syndic peut organiser une AG, sauf à passer par un processus de mise en carence qui requière plusieurs étapes. (demande, délai, injonction et nouveau délai). L'avez-vous fait ?

Sinon, votre AGE n'est pas légale, et l'attitude de votre Syndic s'explique plus ou moins. Si c'est le cas, la justice risque de ne pas vous donner raison ...

Ce qui me paraît douteux, c'est que vous vous attribuez un rôle qui n'est pas celui que la loi vous donne. A la base, vous (Conseil Syndical) ne pouvez rien imposer au Syndic. Ni une date d'AG, ni un ordre du jour détaillé. Vous pouvez juste l'obliger à insérer des résolutions dans l'ordre du jour. Si vous ne les documentez pas bien, il peut les refuser, considérant que ce n'est pas à lui d'ajouter ce qu'il faut savoir pour voter en toute connaissance de cause.

Après, c'est l'AG qui décide. Ni vous ni le Syndic. Le Syndic est alors obligé de se plier aux décisions de l'AG et vous êtes chargés de vérifier qu'il le fait bien, ainsi que le reste de son travail.

En fait, le seul pouvoir du CS, c'est de mettre la pression sur le Syndic et si ça ne fonctionne pas de prévoir des résolutions en en parlant à votre Syndicat pour leur expliquer pourquoi il faut voter POUR votre résolution.

Pour le reste, vous n'êtes qu'un groupe consultatif qui ne peut que donner des AVIS que le Syndic n'est pas obligé de suivre.

Si "chez vous", ça ne se passe pas comme ça, la loi vous donnera tort, même s'il est évident que vous faites tout cela pour le bien de votre copropriété ...

Par Hervail

Bonjour,

Désolé pour cette formulation, j'ai repris par habitude l'expression employée par mon voisin qui a initié le changement vers ce syndic en ligne.

Notre AGE ne devrait pas être considérée comme illégale car au préalable nous avons organisé un réunion du CS avec le syndic et nous nous étions mis d'accord sur la date et l'heure de l'AGO qui devait avoir lieu le 27 mars 2020, en plein confinement certes, mais ça personne ne l'avait anticipé et de toutes façons nous n'avions pas reçu les convocations dans les 3 semaines précédant cette date, qui constituent le délai légal.

Au déconfinement, une 2e demande a été formulée, cette fois en LRAR et toujours sans réponse. 8 jours après le retour de l'accusé de réception, nous avons décidé de convoquer notre AGE.

Par contre, nous avons effectivement communiqué le contenu de l'AG dans nos demandes successives vu le peu d'implication de la part du syndic, mais ils ne s'en sont jamais plaint, en fait ils n'ont jamais répondu d'une manière ou d'une autre!

Par AGEorges

Bonjour Hervail,

Dans la mesure où toute la préparation avant le 1er confinement ne peut compter, il semble bien que vous ayez sauté une étape. Je vous recommande donc de revérifier la procédure imposée par la loi. En principe, pendant la période mai à octobre, il était possible de tenir une AG en présentiel avec peu de restrictions sanitaires, surtout pour une copro de 8 personnes.

Je revérifierai de mon côté, mais il fallait normalement une première demande (donc sans rapport avec l'avant confinement), un délai de réponse (non fixé par la loi) disons d'un mois, pour demander au moins une date, et en cas de non réponse au bout de ce mois, la LR/AR avec réponse sous 8j.

Pour les conditions COVID, avoir 'prévu' une AG et ne pas l'avoir convoquée est très différent de l'avoir prévue, convoquée puis annulée. En plus, la date de fin de contrat de votre Syndic intervient aussi ... et celle du CS aussi !

J'ai donc peur que vous soyez allés un peu vite ...

Les Syndics, étant rémunérés au contrat, ont mis en place, depuis des dizaines d'années, des raccourcis de gestion saisissants leur permettant d'augmenter leur nombre de clients au-delà du raisonnable. La crise sanitaire les a pris de court et ils ont été incapables de, par exemple, reprendre et adapter les textes de leurs convocations, et tout ce qui va avec la gestion de l'AG. Par exemple, l'utilisation de salles municipales, interdites par les mairies, a posé un problème de lieu.

La loi et les juges risquent donc de leur trouver des circonstances atténuantes et si vous avez un peu anticipé les procédures, cela risque de jouer contre vous.

Il n'en reste pas moins que c'est au nouveau Syndic de récupérer tous vos papiers auprès de l'ancien. La loi lui en donne les moyens et le CS n'a pas à s'en mêler sauf demander si ça avance.

NB. Loin de moi l'idée de défendre les Syndics, mais pour toute situation, il vaut mieux faire une analyse détaillée pour voir où il pourrait y avoir un loup ...

Par AGEorges

Tous les documents de votre copropriété appartiennent à votre Syndicat. Pas au Syndic. Il est tenu de les restituer.

Références aux lois :

<https://www.coproconseils.fr/restitution-des-pieces-et-fonds-par-lancien-syndic/>

Bonne lecture

NB. Je mets l'adresse car sur ce site, la 'copie' n'est pas autorisée.

Par AGEorges

J'ai retrouvé les détails de la procédure. Attention à différencier le Conseil Syndical de son Président ...

UNE ASSEMBLEE GENERALE PAR AN ET PLUS

L'article 7 du décret du 17 mars 1967 impose la tenue, au moins une fois par an d'une assemblée générale des copropriétaires. Cette règle est d'ordre public, de sorte que même si le règlement de copropriété stipulait qu'une assemblée devait être tenue seulement tous les deux ans, la clause serait réputée non écrite.

QUI PEUT CONVOQUER L'ASSEMBLEE ?

L'article 7 du décret du 17 mars 1967 pose le principe selon lequel l'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Ainsi un président de conseil Syndical (et non le conseil syndical) ne peut à lui tout seul convoquer une assemblée générale. Il en va de même pour une personne qui n'est pas copropriétaire.

Mais l'article 8 du décret du 17 mars 1967 donne également cette faculté au conseil syndical ainsi qu'à un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur.

Dans cette situation, c'est tout de même le syndic qui convoque l'assemblée, mais à la demande des personnes énumérées à l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Enfin, si, en dépit de la demande de convocation du conseil syndical ou des copropriétaires représentant au moins un quart des voix, le syndic ne convoque pas (aucun délai n'est imposé), le Président du Conseil syndical peut adresser une mise en demeure au syndic. Cette mise en demeure ouvre alors un délai de huit jours, à l'expiration duquel (et pas avant !) le président du Conseil syndical peut alors lui-même convoquer l'assemblée.

Si le Président du Conseil syndical ne convoque pas, l'article 50 du décret du 17 mars 1967 prévoit que chaque copropriétaire peut provoquer la convocation en saisissant en référé le Président du Tribunal de Grande Instance.

En dehors des hypothèses ci-dessus, personne d'autre ne peut convoquer une assemblée générale.

Origine possible du texte : les textes de lois ou leur interprétation par l'ARC ou autre ... Bonne lecture

Par Hervail

Bonjour,

Je reviens sur mon sujet de changement de syndic et surtout sur l'aspect gestion par le nouveau syndic en ligne.

La reprise comptable n'est toujours pas effective, en cause: les données de l'exercice 2019/2020 non fournis par l'ancien syndic.

J'aimerais savoir si on peut exiger du nouveau syndic qu'il fasse une reprise de gestion en se basant sur les éléments que nous aurons pu rassembler auprès de chaque copropriétaires d'une part (charges payées, ou pas), et auprès de nos fournisseurs d'autre part (factures réglées, ou pas).

Cela permettrait, au moins de façon transitoire, de remettre en route la gestion de l'immeuble en attendant que l'on puisse régulariser la situation.

Par ailleurs, le syndic ayant l'obligation de veiller à la bonne gestion de la copropriété, n'aurait pas dû le faire de lui même. A ce jour, la gestion de la copropriété est en sommeil presque un an et 1/2 et l'immeuble n'est plus assuré depuis un mois, faute de paiement.

Par AGEorges

Bonjour Hervail,

Malheureusement, une comptabilité doit être faite avec les vraies factures et tous les documents d'origine. Essayer de reconstituer des montants est une démarche vaillante mais qui ne peut pas convenir.

Comme je vous l'ai indiqué (je crois), tous les documents concernant votre copropriété appartiennent à votre Syndicat. Si l'ancien Syndic ne veut pas les restituer c'est du vol ou du recel.

Votre nouveau Syndic ou votre Président de CS doivent adresser une mise en demeure à l'ancien Syndic pour restituer ces documents en précisant la loi à laquelle ils se réfèrent, avec un délai court (genre UNE SEMAINE). En principe, l'ancien Syndic a UN mois pour remettre les fonds et les documents et deux mois pour fournir les apurements de comptes. Il semble bien que ces délais soient largement dépassés chez vous.

Si vous avez déjà fait cette mise en demeure et que le délai est dépassé ou quand il le sera, si vous n'avez toujours pas récupéré VOS documents, il faut saisir le juge des référés. Ce dernier émettra une injonction à restituer assortie d'une astreinte quotidienne qui peut être lourde. Après, huissiers et police seront chargés de faire respecter les décisions du juge. Les frais que vous pourriez engagés vous seront restitués.

Faites en sorte que tous les copropriétaires règlent leurs charges en retard auprès du nouveau Syndic. Vous aurez ainsi de l'argent pour régulariser ce qui doit l'être rapidement.

Votre nouveau Syndic doit :

- faire les comptes 2019 (avons-nous parlé de ce que votre AGE a décidé à ce sujet ? Comptes présentés ou pas, Approbation ou rejet ?)
- commencer à préparer les comptes 2020, pour la prochaine AG,

- mettre en route la gestion 2021.

Il pourrait paraître raisonnable, dans ces circonstances, de parler du coût de sa prestation. Cela peut représenter un certain contentieux qui doit être éclairci. Les nouveaux Syndics acceptent en général de traiter l'année d'avant leur prise de fonction, mais s'il faut remonter encore plus haut, ils peuvent traîner la patte ce qui peut paraître normal.