



Compte séparé fonds travaux

Par Ernicio

Bonjour,

La loi exige que le syndic de copropriété ouvre un compte bancaire séparé rémunéré spécifiquement pour le fonds de travaux dans les 3 mois suivant son élection, faute de quoi son mandat est nul de plein droit.

Ma question est la suivante : existe-t-il un délai pour entamer une procédure ? Doit-on agir dans les 3 mois ? Ou peut-on le faire 2 ans plus tard ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez commencer par demander (courrier RAR) au syndic d'ouvrir ce compte et d'y verser les fonds.

Il n'y a pas de délai imposé pour réagir, mais il faut faire constater la nullité du mandat par le tribunal et choisir un autre syndic.

On peut aussi se demander pourquoi personne n'a réagi depuis 2 ans ? Que fait le CS ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a pas de délai. Vous pouvez faire constater la nullité du mandat du syndic.

Vous pouvez prévoir le scénario suivant :

- vous faites déposer par un avocat une requête au président du tribunal judiciaire pour qu'il constate la nullité du mandat et nomme provisoirement un syndic chargé de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic,
- le syndic en place se met en règle en ouvrant un second compte,
- le juge constate la nullité du mandat mais constate aussi que le syndic s'est mis en règle,
- il nomme comme syndic provisoire le syndic en place,
- l'assemblée générale désigne à nouveau le même.

Par AGeorges

Bonjour Ernicio,

La loi exige que le syndic de copropriété ouvre un compte bancaire séparé rémunéré spécifiquement pour le fonds de travaux

Désolé, mais NON. Vous avez oublié les conditions. Le Syndic ne doit ouvrir ce compte QUE SI votre copropriété répond aux critères définis ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34026]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34026
[/url]

Si votre Copropriété ne qualifie pas pour disposer d'un fonds travaux, le Syndic n'a pas à ouvrir de compte. Sauf erreur, c'est notamment le cas si votre copropriété a moins de DIX ans. Il peut y avoir d'autres conditions.

Si elle qualifie, alors, votre question doit être libellée autrement :

Quand une copropriété qualifie pour l'abondement d'un fonds travaux, que peut-on faire si le Syndic omet d'ouvrir le compte de dépôt associé ?

Et la réponse commence par une question :

Que souhaitez-vous ? Virer votre Syndic ? Aller le voir pour lui demander pourquoi il n'a pas ouvert le compte dédié ?

Le rappeler à son devoir par mail ou LRAR, aller en discuter avec lui car c'est un Syndic bénévole et il ne connaît pas tout ?

A quoi pourrait bien servir de passer par un tribunal qui nommerait un Syndic Judiciaire, lequel convoquerait une AG qui élirait le même syndic ? A faire une bonne plaisanterie ? En tous cas, à dépenser vos sous pour rien, ça, c'est sûr !

Par Ernicio

Bonjour,

Tout d'abord, je tiens à vous remercier pour avoir pris le temps de détailler vos réponses.

@yapasdequoi : Depuis deux ans, le CS nous informe que le syndic ne remplit pas correctement ses fonctions et qu'il est nécessaire de le remplacer. Cependant, à chaque Assemblée Générale, son président le soutient et rejette même les critiques émises par certains copropriétaires.

@Nihilscio : Est-il possible qu'un juge nomme un syndic professionnel en tant que syndic provisoire ? Ne devrait-il pas plutôt nommer un administrateur provisoire ?

@AGeorges : En effet, ce que je souhaite, c'est me débarrasser de mon syndic actuel, qui est incompetent et viole la loi sur de nombreux points, tout en continuant à mal gérer notre copropriété en collusion avec le CS, notamment avec le président du CS. (Notre copropriété rentre bien dans les conditions que vous avez énoncées pour le placement du fonds travaux).

J'avais placé de grands espoirs dans cette opportunité que je venais de trouver (nullité de plein droit), mais malheureusement, vos encouragements sont plutôt mitigés...

Par yapasdequoi

En copropriété, c'est la majorité qui décide. Vous ne pourrez pas tout seul vous débarrasser du syndic.

Et même si le juge par cette procédure (alambiquée) déclare son mandat nul, il peut revenir par la fenêtre lors du vote suivant, s'il a le soutien des membres du CS.

Sachez que toute procédure coûte de l'argent, et le résultat n'est jamais garanti.

La meilleure solution c'est de vous trouver :

- des copropriétaires alliés dans le mécontentement
- un candidat sérieux pour remplacer le syndic actuel (mieux et/ou moins cher...)

Par AGeorges

Bonjour Ernicio,

Depuis deux ans, le CS nous informe que le syndic ne remplit pas correctement ses fonctions et qu'il est nécessaire de le remplacer. Cependant, à chaque Assemblée Générale, son président le soutient

Ces phrases méritent quelques commentaires.

- Pendant l'AG, le Président du CS n'a aucun rôle particulier à jouer, il n'est qu'un copropriétaire. Il peut tout au plus lire le rapport d'activité du CS si le Président de séance lui demande.
- Le Président de séance, actif du début de l'AG à la signature du PV est élu par les copropriétaires. Si ces derniers ne sont pas contents, il vont élire quelqu'un qui est de leur avis, vous par exemple.
- Si le CS constate que le Syndic ne va pas, pourquoi élisent-ils un Président qui est d'un avis contraire ?

La plupart des copropriétaires sont incultes sur le fonctionnement d'une copropriété. Les actifs n'ont pas le temps de s'en occuper, le plus souvent et le domaine n'a jamais fait partie des formations de base. J'en ai connu qui s'étonnaient d'avoir des charges à payer. Le plus classique est une confusion totale entre Syndic, Syndicat et Conseil Syndical. Ce

sont donc des retraités qui font le boulot quand il y en a des pas trop fatigués par leur vie de travail. Ce n'est pas simple !

Vous pouvez essayer d'améliorer le niveau de connaissance générale de vos copropriétaires en les informant. On vous mettra des bâtons dans les roues.

A mon avis, la seule démarche valide, ce sont les sous, le grisbi, le pèze, la monnaie. Si votre Syndic fait des bêtises par rapport aux lois mais que les conséquences financières sont faibles ou nulles, laissez tomber.

Votre Syndicat doit au moins avoir un compte courant 'propre'. Si des fonds sont collectés et ne sont pas versés sur un compte dépôt, vous perdez les intérêts. Chiffrez cette perte et diffusez l'info.

Surveillez la gestion du Syndic. Les documents comptables joints à la convocation sont très utiles, même si certains manquent de précision. Vérifiez chaque dépense, notez tout ce qui paraît anormal et étudiez chaque cas ensuite. Tous les travaux qui ne sont pas de l'entretien doivent être autorisés. Les contrats doivent être mis en concurrence, surveillez les extra-facturations (chez moi, les extincteurs étaient maintenus mais au remplacement (ça se périmait), le prestataire nous faisait payer 5 fois le prix du commerce plus la pose plus le déplacement. Le Syndic est supposé gérer au mieux de l'intérêt de la copropriété, mais si c'est lui qui paye, ce n'est pas son argent.

Vos devez comprendre l'annexe 1. Il est assez facile d'y détecter des manquements de gestion.

Et si vous avez détecté et quantifié les "erreurs" de votre Syndic, vous totalisez et vous informez.

Le cas échéant, vous faites annuler l'AG (il faut des raisons bien démontrées) et surtout l'élection du Syndic en parallèle de votre "mission d'information".

Le CS mécontent prépare d'autres candidatures et planifie une nouvelle AG pour refaire l'élection.

Si vous avez été convaincant, un nouveau Syndic sera élu et vous aurez limité la casse judiciaire à vos finances (environ 2000€ pour une assignation simple).

Comptez deux ans.

Sinon, vous préparez la mise en concurrence pour l'année prochaine, c'est le plus simple mais demande de la patience et du travail. Il vous faudra trouver des candidats, les valider, obtenir d'eux un contrat ALUR et une fiche de prestations et soumettre la résolution pour leur élection environ 1 mois 1/2 avant la prochaine AG. On peut d'ailleurs se demander pourquoi les membres du CS mécontents ne le font pas.

Et n'oubliez pas que, pour une AG, le Syndic fait des propositions de résolutions. Leur choix est loin d'être gratuit, mais c'est l'AG qui décide, pas le Syndic. Si l'AG est constituée majoritairement de votes POUR car c'est plus simple, le Syndic n'y est pour rien et toute la responsabilité est transférée au Syndicat. Votre "ennemi" devient alors le Syndicat, pas le Syndic !

Par Ernicio

Bonjour,

Merci beaucoup pour ces informations détaillées. Votre expertise et vos conseils sont précieux pour mieux comprendre le fonctionnement de la copropriété. Je vous suis reconnaissant de prendre le temps d'expliquer les subtilités et les erreurs potentielles liées à notre syndicat. Vos recommandations sur la surveillance de la gestion du syndic, la mise en concurrence et l'information des copropriétaires sont particulièrement utiles. Mais, en l'occurrence, vous prêchez un convaincu.

Je suis toujours surpris de constater qu'il n'existe pas davantage de sanctions prévues pour les syndics qui enfreignent délibérément la loi, sachant très bien qu'ils ne courent aucun risque. Cette situation me frustre énormément.

Par yapasdequoi

Quand vous comprenez mieux la gestion de la copropriété, vous pouvez l'expliquer aux autres... si ça les intéresse. La plupart des copropriétaires se désintéresse du sujet (voir l'absentéisme en AG...)

Si vous avez de la patience et des économies, vous pouvez agir en justice, c'est long, coûteux et aléatoire. Seul vous n'obtiendrez pas grand chose, puisque c'est la majorité qui décide.

Et vous battre seul contre un syndic qui surfe à la limite de la légalité est un passe-temps comme un autre ... mais il y a plus fun et moins coûteux comme loisir.

Ensuite, si le fonctionnement de la copropriété ne vous convient pas, il reste toujours la propriété individuelle... qui pose d'autres problèmes.

Par Nihilscio

Je suis toujours surpris de constater qu'il n'existe pas davantage de sanctions prévues pour les syndics qui enfreignent délibérément la loi, sachant très bien qu'ils ne courent aucun risque. Cette situation me frustre énormément. Toujours plus de règles, toujours plus de sanctions ?

Que cherchez-vous ? Une société à la soviétique où la puissance publique s'occupe de tout ?

Un régime tellement protecteur du particulier que le professionnel présumé coupable de tout est soumis à des règles tatillonnes et à toutes sortes de contrôles ? On y est déjà pour une bonne part. Cela a un coût et le coût est payé par le client. Si le syndic passe le quart de son temps à discuter avec le conseil syndical et à lui rendre compte, seul 1/4 des honoraires sert à la gestion. Plus vous mettez la pression sur le syndic, plus vous augmentez son tarif.

Par AGeorges

Ernicio,

Je suis passé par la même phase de frustration que vous. Globalement, un Syndic a peu de temps à vous accorder. J'avais calculé une fois : 1/2h par semaine sur la base du nombre de copropriétés gérées. Regardez aussi la rémunération, liée à la mise en concurrence. Pas terrible ! Et il faut payer les assurances, les locaux, le personnel.

D'un certain côté, limiter le temps passé pour un client donné se comprend donc. En plus, certains "clients" seront exigeants, d'autres pas. On devine lequel sera le mieux géré.

Ensuite, le lien du Syndic avec la copropriété est le Conseil Syndical. J'en connais qui ne savent pas lire une résolution, et l'écrire encore moins. Les réunions sont sans PV, il n'y a pas de rapport annuel ou le dernier que j'ai vu listait des travaux (!). Donc, le Syndic bâcle, fait tout au dernier moment, le CS n'aide pas et ne contrôle pas grand chose. On est mal partis.

Ensuite, l'AG. La plupart des copropriétaires n'ont AUCUN esprit critique par rapport aux résolutions. Si ça leur coûte pas cher, ils votent POUR et si ça leur coûte cher, ils votent CONTRE. Le législateur a été obligé de FORCER la constitution du fonds travaux.

Regardez bien vos convocations : "PROPOSITION de résolution". Si c'est pas bon, vous corrigez. Vous risquez de perdre quelques votes par correspondance et qui contesterait une résolution corrigée dans le bon sens.

Et une fois le texte corrigé, le Syndic est obligé d'obéir à la décision de l'AG.

Et si le Syndicat vote n'importe quoi, faut-il s'en prendre au Syndic ? Eh bien le législateur a dit NON.

Vous voulez qu'il se passe quelque chose et le Syndic ne fait rien ? Etudiez le sujet, constituez une doc, et préparez une résolution pour la prochaine AG. Et ce sera plus facile si vous êtes élu au CS.

La démarche globale, que vous avez au moins bien commencée, est d'analyser une situation le plus complètement possible.

Ensuite on examine les moyens d'action que l'on peut 'tester' pour contrôler leur efficacité (la justice est loin d'être le meilleur). Et on lance la contre-offensive à fond.

Et si ça ne marche pas, on se tourne vers d'autres activités en se contentant de payer ses charges en attendant de partir voir ailleurs, si possible pas en copropriété.

Je connais des cas où une ou deux personnes bien déterminées ont lancé un processus de reprise en main qui a abouti en deux ans, au grand bénéfice de leur copropriété.

Bon courage.

Par Isadore

Bonjour,

Un syndic qui manque à ses obligations risque des ennuis. Même si les manquements ne sont pas des infractions pénales, il peut être condamné au civil s'il cause du tort à ses clients (à les indemniser à hauteur du préjudice subi). Mais cela n'est possible que si lesdits clients s'occupent de son cas.

Si le syndicat, en plus de ne rien dire, le réélit chaque année, effectivement il ne risque rien. Même pas de perdre sa clientèle.

Comme l'on souligné les autres, dans pas mal de copropriétés les copropriétaires préfèrent "subir" plutôt que de coller le syndic à la porte et de le remplacer. Je ne parle pas de l'attaquer en justice...

Une assemblée générale où l'on présente une résolution se prépare. Les autres copropriétaires seront peut-être plus enclins à changer de syndic si vous avez une solution toute prête à leur soumettre, avec un syndic "alternatif" (ou plusieurs) à leur présenter, devis à la clef.

Vous pouvez préparer le terrain en amont, solliciter les pouvoirs des absents...

Et le jour de l'AG, vous pourrez vous aussi défendre vos résolutions (révocation de l'ancien syndic, choix du nouveau...). Vous expliquerez factuellement vos reproches, en montrant ce que la copropriété a à gagner au changement.

Je me suis fait élire au CS dès ma première AG, comme d'autres nouveaux copropriétaires, et ça se passe mieux avec le syndic. Et à la dernière AG, j'ai réussi à faire passer une proposition rejetée l'année d'avant (AG par visioconférence), il m'a juste suffi d'expliquer à ceux qui n'avaient pas compris que ça ne les empêcherait pas de venir en présentiel.

Par Ernicio

Une fois de plus, je tiens à vous remercier sincèrement pour vos réponses détaillées. Je suis conscient que seul, je ne pourrai pas apporter de grands changements, et je suis conscient que convaincre les autres copropriétaires, notamment de la nécessité de changer de syndic, sera un travail de longue haleine. Cependant, avec vos recommandations à l'appui, je vais m'efforcer de me concentrer sur les problèmes les plus importants.

Je vous souhaite à tous une excellente journée.

Par Isadore

Mais de ce que vous avez dit, vous n'êtes pas seul. Il semble y avoir d'autres personnes d'accord avec vous. Vous êtes juste le seul à être prêt à lever la voix, ce qui n'est pas la même chose. Vous pourriez être surpris du nombre de gens qui vont aller dans votre sens une fois certains qu'ils vont rester noyés dans une masse indistincte, sans avoir à assumer aucune responsabilité

Ce moment terrible où l'on aimerait voter, mais comme personne ne se prononce, on reste immobile en priant pour qu'un autre lance le mouvement et devienne celui que tout le monde va... regarder (fixement, ce qui rend son sort encore plus épouvantable).

Par Ernicio

Bonsoir,

Je me permets à nouveau une petite précision supplémentaire.

L'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précise :

"d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2-1. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci."

Ainsi, et sans tenir compte de la date d'ouverture du compte séparé rémunéré, si la totalité du fonds travaux n'a pas été versé sur ledit compte dans le délai de 3 mois, mais bien plus tardivement, cela entraîne-t-il, selon vous, au regard de l'article mentionné la nullité du mandat ?

Par yapasdequoi

Le syndic a donc finalement ouvert ce compte ? Il doit au syndicat les intérêts pour la période "oubliée". Mais la somme risque d'être assez minime. Vous devriez chercher des erreurs un peu plus substantielles.

Par Ernicio

Non, le syndic n'a pas ouvert ce compte, je me renseignais juste à la relecture de ce texte de loi afin de comprendre au mieux son application.

Pour ce qui est des erreurs plus substantielles, elles ne manquent pas, celle-ci vient s'ajouter à une longue liste. mais cette nullité de plein droit, si applicable, permettrait de venir renforcer certaines positions.

Par yapasdequoi

Comme déjà dit : il est plus raisonnable de réunir une majorité pour nommer un autre syndic plutôt que de partir tout seul dans une procédure aléatoire et coûteuse (vous connaissez l'expression "se battre contre des moulins" ?)

Par AGeorges

Bonsoir Ernicio,

je me renseignais juste à la relecture de ce texte de loi

C'est un texte assez fort. Quand la Copropriété qualifie, trois OBLIGATIONS absolues s'en dégagent :

- ouvrir un compte de dépôt à part au nom du SdC
- y déposer l'argent collecté sans délai,
- manipulations interdites SAUF à partir du compte courant.

Si l'une de ces trois obligations n'est pas respectée, et le Syndic a TROIS mois après son élection pour s'exécuter, alors son mandat est nul DE PLEIN DROIT (c'est-à-dire sans nécessité de passer devant un juge pour confirmer la nullité).

A ma connaissance, la seule limitation à l'obligation 2 est que le Syndic ne peut virer de l'argent du compte courant vers le compte de dépôt que si le solde du premier le permet.

Dans votre cas, si de l'argent a été collecté et si votre Syndic est élu depuis au moins trois mois et n'a toujours rien fait, vous pouvez lui adresser un courrier RAR qui lui notifie que, sur la base de cet article, son contrat a été annulé. c'est le sens de "DE PLEIN DROIT" !

J'aimerais tout de même que d'autres intervenants s'expriment sur cet aspect plutôt que faire des digressions à côté du sujet.

Par Ernicio

@AGeorges, je vous suis très reconnaissant pour votre réponse. Ces précisions sont exactement ce dont j'ai besoin, car je ne suis pas du tout familiarisé avec le domaine juridique.

Je tiens également à remercier chaleureusement @yapasdequoi pour ses précédentes contributions, qui m'ont déjà énormément aidé.

Toutefois, à l'heure actuelle, j'ai davantage besoin d'éclaircissements sur le texte de loi en question que de discuter des raisons pour lesquelles mon syndic est un gestionnaire très médiocre et doit être rapidement destitué de ses fonctions.

@AGeorges, pourriez-vous me donner plus de précisions sur la manière d'agir "sans passer devant un juge" ?

Par AGeorges

Ernicio,

Regardez la définition (en droit) de "DE PLEIN DROIT".

Il est dit que cela signifie qu'il n'est pas nécessaire de passer en justice pour faire constater la nullité. Cela me surprend un peu, c'est pourquoi j'ai demandé d'autres avis.

Si c'est VRAIMENT le cas, j'ai répondu à votre question.

Vous faites une LRAR à votre Syndic pour lui dire que selon l'Article 18, comme il n'a pas ouvert de compte de dépôt

dédié dans les TROIS mois de sa prise de fonction, son mandat a été annulé. MIEUX, vous lui faites notifier par Commissaire de Justice, au nom de votre Syndicat.

Après le sujet de monter une AG a déjà été pas mal abordé, car il vous faudra un nouveau Syndic.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a deux possibilités :

- le syndic admet sa faute et reconnaît qu'il est dépourvu de mandat,
- le syndic ne veut rien savoir.

Dans la seconde hypothèse, si l'on veut se débarrasser du syndic, il faut demander au juge de constater l'absence d'ouverture du compte bancaire séparé et de prononcer en conséquence la nullité du mandat. La loi précisant de plein droit, le juge n'a aucune latitude pour décider de la sanction. Il ne peut par exemple donner un délai au syndic pour se mettre en règle. Il ne peut que prononcer la nullité du mandat du syndic.

Si le syndic reçoit un courrier d'un copropriétaire isolé, il ouvrira probablement le compte bancaire mais continuera à agir en tant que syndic. Si le copropriétaire veut destituer le syndic, il doit le demander en justice et pour ce faire s'adresser à un avocat.

Ensuite, tout dépendra des copropriétaires et, en premier lieu, du conseil syndical. Le juge prononcera la nullité du mandat mais pourra très bien nommer provisoirement le syndic en place qui convoquera l'assemblée générale. Une action isolée d'un copropriétaire a de bonnes chances de n'être qu'un coup d'épée dans l'eau.

Par AGeorges

Ernicio,

La réponse précédente semble globalement logique.

Cependant, quand une loi dit "DE PLEIN DROIT" et qu'il faut passer par la justice simplement parce que le contrevenant n'accepte pas la loi (!), c'est totalement contradictoire, puisque la définition de cette expression dit que ce n'est PAS nécessaire.

Je me suis référé à une définition du terme DE PLEIN DROIT.

Peut-être un dictionnaire juridique 'officiel' mettrait des nuances.

Un peu comme il semble y avoir plusieurs catégories de nullités (je parle de nullité du contrat de Syndic, n'est-ce pas, rien à voir avec un intervenant dont le nom commence par Nihil) : nullité absolue, relative etc.

Ce qui est clair, c'est que l'applicabilité d'une loi relève de la justice. Un citoyen lambda ne peut pas se référer à une loi pour se faire justice. Alors à quoi peut bien servir la présence de cette clause dans l'Article 18 ?

Une sorte de "Contre toute défense" comme aux échecs ?

Cela reste un peu obscur pour moi.

Par Ernicio

Merci à vous deux pour votre contribution continue. Vos précisions sont d'une grande aide pour ma compréhension du fonctionnement de cette situation. Je suis d'accord avec vous concernant la définition de la formule "DE PLEIN DROIT", qui perdrait tout son sens si son application nécessitait une intervention judiciaire. Néanmoins, l'explication donnée par @Nihilscio semble également logique. Après tout, pourquoi le syndic admettrait-il son erreur si la nier le couvre automatiquement pendant une procédure de deux ans et oblige l'autre partie à déboursier 2000? ? Renoncer à cette opportunité serait une décision peu judicieuse.

En étudiant plusieurs jurisprudences, il apparaît que la nullité de plein droit nécessite néanmoins une constatation par un juge et doit faire l'objet d'une procédure contradictoire. Si l'on démontre que l'article 18 n'a pas été respecté dans certains aspects, un jugement sera rendu en conséquence, mais cela implique tout de même d'entamer une procédure d'assignation et de passer par un jugement.

Par exemple :

[url=https://www.lettredelimmobilier.com/P-2158-485-A1-copropriete-la-nullite-du-mandat-du-syndic-doit-resulter-d-une-p

rocedure-contradictoire.html/[https://www.lettredeimmobilier.com/P-2158-485-A1-copropriete-la-nullite-du-mandat-du-syndic-doit-resulter-d-une-procedure-contradictoire.html/[url]

--> La Cour de cassation rejette le pourvoi du copropriétaire (à demander un administrateur provisoire en ne se basant que sur la nullité de plein droit), indiquant que la nullité du mandat du syndic doit être constatée préalablement à travers une procédure contradictoire pour qu'un administrateur provisoire soit désigné.

Après, je dois admettre que je ne suis peut-être pas suffisamment informé pour apporter une nuance adéquate concernant la nullité de plein droit associée - ou non - à la demande de nomination d'un administrateur provisoire.

Par AGeorges

Bonjour Ernicio,
Une juriste avec qui je suis en contact m'a apporté la précision suivante :

Non une nullité ne peut être prononcée que par un tribunal, nous sommes heureusement dans un Etat de droit.

De plein droit signifie que celui contre lequel est opposée une nullité ne peut la combattre qu'en prouvant un cas de force majeure, c'est-à-dire un évènement extérieur, imprévisible et irrésistible. C'est une preuve difficile à apporter.

Sous cette forme, c'est très clair, et la définition que l'on trouve de ci de là est un peu abusive ou trop générale puisque non applicable dans notre système judiciaire.

Après, il faudrait voir si la demande au Tribunal pourrait bénéficier d'un référé, ce qui n'a rien de sûr. Les délais courants de justice sont tels que cela ne veut plus rien dire. Imaginez que votre Syndic puisse continuer à faire n'importe quoi pendant deux ans, le temps que la justice se prononce et que l'annulation "de droit" de son mandat soit rétroactive ! Faudra-t-il défaire les travaux faits, revoir les contrats signés (les 'tiers' ne sont pas responsables), rembourser les appels de charges, annuler les AG intermédiaires (qui auraient été contestées), etc.

C'est pourquoi convaincre une majorité et proposer un nouveau Syndic à l'AG prochaine reste de loin LA SEULE véritable solution.

Par Nihilscio

Vous avez relevé que le syndic n'a pas ouvert un compte distinct pour le fonds de travaux. Vous lisez dans la loi que son mandat est nul de plein droit. Et après ? Pensez-vous qu'il suffira de dire au syndic « Dégagez » pour qu'il dégage ? S'il ne veut pas dégager de son plein gré, vous n'avez d'autre ressource qu'une action en justice. Comme les juges ont d'autres chats à fouetter qu'à virer les syndics dès qu'un copropriétaire de mauvaise humeur le leur demande, ils n'interviennent qu'en stricte application des lois ce qui a de quoi dissuader nombre de maniaques de la procédure.

Vous dites au juge que le syndic n'a pas ouvert de compte bancaire dédié au fonds de travaux et qu'en conséquence son mandat est nul de plein droit.

Le juge ne va pas vous croire sur parole. Il veut des preuves et c'est à vous de les lui apporter. C'est moins simple qu'il peut sembler.

Subtilité à laquelle je n'avais pas pensé et que rappelle la cour de cassation : le juge ne peut se prononcer qu'à l'issue d'une procédure contradictoire. C'est une règle de base. Sauf urgence ou évidence qui peut autoriser le juge à prendre des mesures immédiatement indispensables, il ne décide lorsqu'il est saisi d'un litige qu'après avoir entendu les deux parties, en l'espèce d'un côté le demandeur qui veut virer le syndic et de l'autre côté le syndicat des copropriétaires représenté par celui qui a été désigné comme syndic par l'assemblée générale et dont le mandat est présumé valide jusqu'à preuve du contraire.

Donc la première chose à faire est de saisir le juge des référés pour lui demander de constater que le syndic n'a pas ouvert le compte bancaire dans les trois mois de sa désignation.

Une fois que le juge des référés a statué, il faut demander au président du tribunal judiciaire saisi par requête (avocat obligatoire) comme prévu à l'article 47 du décret de nommer un administrateur provisoire qui aura pour première mission de convoquer l'assemblée générale afin de désigner le syndic. Il ne faut pas se leurrer. Le plus simple sera de nommer comme administrateur provisoire celui qui est déjà en place qui, du coup, recevra un mandat valide.

Finalement, vous aurez provoqué la convocation d'une assemblée générale. Rien n'interdit à celle-ci de donner mandat à celui qui est déjà en place.

Par Ernicio

Une fois de plus, je vous remercie tous les deux pour ces précisions. La notion de nullité de plein droit est beaucoup plus claire à présent, ainsi que la procédure à suivre, en commençant par le référé.

Je suis conscient que parfois certaines actions, bien que juridiquement bien fondées, peuvent sembler inutiles et ne pas empêcher le syndic de continuer ses agissements problématiques si le syndicat des copropriétaires ne réalise pas l'importance de s'en séparer. Je travaille activement sur ce point.

Cependant, je garde espoir et je reste persuadé que chaque action, aussi petite soit-elle, me rapprochera tôt ou tard de mon objectif de mettre fin aux fonctions de ce syndic qui gangrène ma copropriété.