



Dettes à cause d'une erreur de négligence du Syndic

Par Lilice

Bonjour à toute la communauté,

Je vais tenter d'expliquer mon histoire le plus clairement possible :

Je suis copropriétaire d'un appartement dans un immeuble dont la gestion a été confiée à un syndic professionnel il y a 3 ans.

Avant que j'achète cet appartement, il appartenait à un ancien copropriétaire qui ne payait pas ses charges (9000 euros d'impayés au total), les autres copropriétaires ont dû avancer solidairement pour lui ces fonds et ont demandé que les deux lots qu'il possédait soient vendus aux enchères.

J'en ai donc acheté un par adjudication il y a 2 ans et demi.

Le syndic a reçu un courrier du Tribunal suite aux ventes aux enchères afin qu'il puisse s'opposer au projet de distribution du prix de vente et réclamer le montant des charges impayées, ce qu'il n'a pas fait... Le délai a été dépassé et le prix de vente a été donné en totalité à la banque poursuivante.

L'année dernière en AG, notre syndic voulait nous faire payer (une deuxième fois donc !) cette dette mais face à l'incompréhension et la colère des copropriétaires il n'y a pas eu de suite.

Seulement depuis c'est silence radio. Ils ne répondent plus ni par email, ni par téléphone, ni même aux recommandés.

J'ai les documents prouvant que le syndic a bien été notifié par le Tribunal et que le Tribunal n'a pas réceptionné d'opposition de leur part.

S'agissant d'une faute de type négligence, je pense que le syndic a engagé sa responsabilité contractuelle à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Qu'en pensez-vous ?

Que pouvons nous faire pour récupérer cette somme et contraindre le syndic ?

MERCI d'avance à tous ceux qui répondront, tout conseil est bon à prendre :)

Bien à vous,

Par ESP

Bonjour

Je pense qu'un changement de syndic sera à programmer, mais avant, devant les échecs, intenter une action en justice auprès du Tribunal de proximité ou judiciaire. Le juge compétent en matière de litige dans les copropriétés qui désignera un administrateur provisoire en attendant la désignation d'un nouveau syndic.

Par Lilice

Bonjour ESP,

Merci beaucoup pour votre réponse !

Effectivement, nous comptons changer de syndic.

Je vais tenter la voie du conciliateur de justice et si ça ne donne rien ce sera le Tribunal.

Encore merci.

Bien à vous,

Par AGeorges

Bonjour Lilice,

Quelques éléments.

- Si votre SdC est à l'origine de la demande de vente des deux lots, vous auriez dû être le premier créancier dans le rang, en tant que premier demandeur .
- Un SdC poursuivant pour un non-règlement de charges est qualifié automatiquement comme créancier privilégié.
- Vous parlez de "banque poursuivante". S'est-elle réveillée après ?
- Votre SdC ne peut poursuivre que par l'intermédiaire de votre Syndic. Il est donc difficile de dire qu'il n'a rien fait.

Dans les documents que vous avez récupérés, avez-vous localisé une liste des créanciers ?

- S'il y avait une banque avec une hypothèque, comment était-elle placée ? Dans les listes de priorités, l'hypothèque d'une banque n'intervient pas avant le privilège d'un SdC (à valider ...)

Tout ceci pourrait vous permettre d'établir le 'dol': Quels dommages avec-vous (le SdC) subi du fait de la non-réponse du Syndic. Quand il y a plusieurs créanciers "privilégiés", il est possible que le juge répartisse le fruit des ventes au prorata (?).

Voyez bien que si, pour une raison ou une autre, votre créance n'était pas suffisamment prioritaire, votre Sdc, via Syndic et Avocat, aurait dû poursuivre la procédure, avec des frais non négligeables pour ne rien récupérer après ou beaucoup moins que ce qui a été investi.

Il n'est pas forcément rare qu'un Syndic ait pu choisir la solution globalement la moins 'onéreuse' pour votre copropriété sans pour cela ressentir le moindre besoin de s'en expliquer. Il y a tout de même là une violation du devoir de conseil.

De toutes façon, c'est normalement au Syndic de mener les procédures judiciaires d'une copropriété. Et donc, il faut trouver le biais pour le destituer pour faute (si cela est avéré), ce qui peut être lourd, complexe et long. En général, attendre la prochaine AG, voire forcer une AGE donnera des délais bien plus courts. Ceci est possible soit avec votre Conseil Syndical, soit avec un groupe de copropriétaires (quorum à vérifier).

Quand on attaque le Syndic, la procédure requière une médiation. Si votre Syndic se réveille juste le minimum à ce moment-là, vous n'arriverez à rien.

Tant qu'à faire d'investir du temps, il vaut mieux trouver un autre Syndic (deux candidats, c'est bien) et programmer la prochaine AG au plus vite. Vous pourrez ensuite demander des comptes à l'ancien Syndic.

Ne comptez tout de même pas vous sortir de tout ça avant au moins 6 mois.

Par ESP

Je vous en prie.

Lorsqu'un conciliateur de justice intervient, cela fait bouger les choses rapidement (en 3 mois en moyenne).

Par AGeorges

Bonjour Lilice,

Je vais tenter la voie du conciliateur de justice et si ça ne donne rien ce sera le Tribunal.

Ce n'est pas tout à fait comme cela que ça fonctionne.

D'abord de nos jours, le passage via un CJ est obligatoire pour toute 'plainte' de moins de 5.000?.

(Pour simplifier : l'article 4 du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019 a modifié l'article 750-1 du Code de procédure civile).

Vous voyez bien qu'il n'est pas inutile de bien estimer votre 'dol'.

Ensuite, sauf peut-être dans le cas très particulier où le CJ a trouvé une solution que les parties ont accepté d'appliquer sans contester, l'exécution de la solution du CJ repose sur une décision d'un juge. Le dossier a certes été simplifié, mais le passage par le juge reste obligatoire.

A l'évidence, si les parties ne sont finalement pas d'accord, le CJ remet son dossier au juge et la procédure continue. Le Tribunal est donc la suite logique en cas de désaccord et vous n'avez pas à lancer une autre procédure.

Si le Syndic est finalement désavoué sur sa gestion (comme je vous l'ai indiqué ci-dessus, cela n'a rien d'évident), le

juge peut également statuer sur la nomination d'un administrateur judiciaire. Attention, il n'est pas impossible que ce type de décision dépende de la formulation de votre plainte. Si vous demandez juste à être indemnisé pour la non-réponse à la demande de créance, vous risquez de rester avec le même Syndic. C'est également le cas si ce dernier accepte à l'amiable la proposition du CJ et qu'il ne fait plus rien après (d'où l'intérêt de rendre cette mesure exécutoire via un juge).

Si ce processus a pris environ 3 mois comme l'a dit ESP ...

Une fois sous administrateur judiciaire, ce dernier va gérer les affaires courantes, mais son but principal est de convoquer une AG. Son travail devra être rémunéré, et cela n'a pas la réputation d'être bon marché.

Le délai de convocation d'AG, la recherche de candidats (votre CS peut proposer des candidats après étude de dossier), donnera encore deux mois de délai.

Quant à la mise en place de votre nouveau Syndic, les délais légaux de transmission de l'ensemble des informations par l'ancien Syndic sont de l'ordre de 3 mois (officiels).

Vous voyez donc le délai pour que votre copropriété soit à nouveau en ordre de marche. $3+2+3 = 8$ mois. J'étais optimiste en annonçant 6 mois.

Si vous considérez que la gestion de votre Copropriété peut se passer provisoirement de récupérer une somme qui a déjà fait l'objet d'un appel de charges (le premier) et donc payée par l'ensemble des copros et que la récupération potentielle de cet argent n'est pas prioritaire, alors, il faut initialiser d'abord le changement de Syndic. Conseil Syndical et Copropriétaires disposent de tous les moyens légaux pour forcer le Syndic à convoquer une AG. Il peut même être d'accord pour lâcher la barre (cela se discute ... "Vous n'avez pas le temps de gérer notre copro correctement ...")

Vous pourriez ainsi réduire le délai global à 5 ou 6 mois. Mais il faut s'y mettre de suite.

Attaquer le Syndic est souvent une vengeance par rapport à une personne qui a l'air de vous mépriser totalement. Dans les faits, cela se traduit le plus souvent par un coût important, contraire aux intérêts de la copropriété.

Le seul avantage du CJ est qu'il est gratuit. Mais pas la suite.

Par Lilice

Bonjour AGeorges, et merci pour votre réponse !

Si vous me déconseillez de passer par un conciliateur, que devrais je faire à la place ?

J'ai oublié de préciser que je vends cet appartement d'ici juin donc le changement de syndic reposera sur les autres copropriétaires.

Mais il est évident qu'il faut en changer et je pense que le syndic sera complètement d'accord de ne plus avoir la gestion de notre copropriété.

Je ne peux pas parler aux noms des autres copropriétaires mais ça fait au moins 2/3 ans qu'ils attendent le remboursement de leurs avances.

Ma problématique de mon côté étant que je vende mais que je reste redevable de cette dette vis à vis de mes acquéreurs d'après la loi Alur.

Et vous dites que malgré la preuve (du Tribunal) qu'il s'agisse d'une négligence du syndic de recouvrer la dette, ce n'est pas pour autant gagner ? Pourtant un syndic s'engage contractuellement... Et j'avais l'impression d'une victoire assez "facile" en portant l'affaire devant la justice.

Bien à vous,

Par AGeorges

Bonjour Lilice,

Si vous me déconseillez de passer par un conciliateur, que devrais je faire à la place ?

Je vous l'ai dit, ma recommandation est d'entamer au plus vite les opérations de changement de Syndic. La case 'justice' ne peut qu'allonger le délai d'environ 3 mois.

Ma problématique de mon côté étant que je vende mais que je reste redevable de cette dette vis à vis de mes

acquéreurs d'après la loi Alur.

Quelle dette ? Vous avez dit que le Syndic avait déjà fait un appel de fonds pour boucher le trou. Ce n'est pas parce qu'il en a fait un autre, apparemment injustifié (ou au moins vis-à-vis de ce 'trou' là) et qui a été refusé, que vous avez une dette. Au contraire, si jamais l'affaire de l'adjudication des deux lots finit par rapporter de l'argent à la copropriété, vous aurez une créance. Mais, comme je vous l'ai dit, ne comptez pas trop là-dessus.

Pour cet aspect, n'oubliez pas que la règle du Syndic est de créditer ou débiter le copropriétaire en place au moment du mouvement d'argent (appel de fonds ou rentrée inattendue). C'est donc par une convention spécifique avec vos acheteurs que le reste se règle (genre prorata, ...).

Et vous dites que malgré la preuve (du Tribunal) qu'il s'agisse d'une négligence du syndic de recouvrir la dette, ce n'est pas pour autant gagné ?

Le Syndic n'a pas répondu. Ce n'est pas par défaut une négligence. En l'absence de réponse aux questions que je vous ai posées, ce n'est qu'une hypothèse à considérer. Dans la mécanique des créances et des ventes forcées, il est classique qu'il n'y ait pas assez d'argent récupéré. Dans ce cas, il n'y a que les premiers créanciers qui en récupèrent. Les autres, c'est 'ceinture'. Si le Syndic a considéré qu'il n'était pas nécessaire de s'engager plus loin dans la procédure (des frais d'avocat en plus et rien à espérer au bout), sa non-réponse était favorable à l'intérêt de votre copropriété. Il faudrait donc démontrer le contraire si vous vous engagez sur la voie de la justice.

Par Lilice

Merci pour votre réponse

Je pense que je me suis mal exprimée, excusez moi pour cela :

Lorsque des appartements sont vendus par adjudication, le syndic est sollicité par le tribunal pour participer à la répartition du prix de vente (je ne pense pas que cela représente des coûts supplémentaires pour la copro et à minima ils auraient dû prévenir car on ne parle pas d'impayés de quelques centaines d'euros...) . C'est à ce moment là que le syndic aurait dû déclarer la dette du aux charges impayées de l'ancien copro. C'est une erreur de type négligence de ne pas l'avoir fait d'après mon aide juridique.

Je pense que le syndic a quand même une obligation de moyen: ils auraient dû réclamer cette somme.

C'est quand même, à la base, la raison pour laquelle la copro a demandé la vente des deux appartements aux enchères.

D'ailleurs ma gestionnaire de syndic avait même reconnu qu'elle ne dormait plus la nuit à cause de son erreur.

Le syndic n'a pas fait d'appel de fonds officiel au sujet de cette dette mais l'avait suggéré oralement lors de l'AG l'année dernière.

Et il s'agit bien d'une dette justement. Je le sais car comme je vends, lorsque le syndic nous a communiqué le pré état daté, il y apparaissait bien une dette de 9000 euros dans l'état des comptes de la copro. J'ai d'ailleurs failli ne pas vendre à cause de cela car évidemment ça a effrayé les acquéreurs.

D'accord pour changer de syndic en premier lieu mais ça ne règle pas le problème de cette dette. ./

Encore MERCI.

Par AGEorges

Bonjour Lilice,

Voici votre déclaration liminaire :

les autres copropriétaires ont du avancer solidairement pour lui ces fonds

Vous dites maintenant qu'il n'y a pas eu d'avance de fonds...

ont demandé que les deux lots qu'il possédait soient vendus aux enchères.

Ceci est contradictoire avec votre dernier texte.

Une vente par adjudication ne tombe pas du ciel. Elle est la conséquence d'une démarche pour faire liquider les biens d'une personne. Pour cela, il faut démontrer l'existence d'une créance.

Si donc votre copropriété a déclaré une dette, obtenu une créance exécutoire d'un juge, fait appel à un huissier et un commissaire priseur pour mettre le bien en vente, la créance était forcément connue et archi-connue (à quoi peut alors

rimer une nouvelle déclaration ?). Par contre, le juge ou l'huissier ont donné une publicité à la vente et ont recherché s'il y avait d'autres créanciers. Un état global des dettes est alors établi à un certain moment, avant la vente. S'il s'avère que la priorité de votre copropriété était trop faible, vous auriez pu ne rien récupérer.

Mais, à ce niveau, ne disposant pas de plus d'information, je ne peux qu'émettre des hypothèses. Si votre gestionnaire a avoué s'être trompé, cela ne prouve pas que vous auriez pu récupérer quelque chose, mais juste que c'était encore possible.

mais ça ne règle pas le problème de cette dette

Un montant de 9.000? peut certes effrayer. Mais d'abord, il faut le réduire sur la base de vos ' tantièmes '. Ensuite, selon l'état des finances de votre copropriété, il peut être décidé de l'étaler sur 2 ou 3 appels de fonds.

Ensuite, vous reconnaîtrez, pour vos acheteurs, et par convention devant le notaire, que vous êtes redevable de la dette quand elle sera appelée.

Et enfin, quand, au plus vite, vous aurez changé de Syndic, après avoir fait toutes les réserves appropriées à propos de l'approbation des comptes, vous attaquerez votre ancien Syndic pour qu'il mette en oeuvre sa responsabilité professionnelles pour vous avoir fait perdre ... 9.000? et obtenir un remboursement, que vous aurez dûment mentionné dans la convention.

[aparté]

N'oubliez pas que, pour vous aider, nous investiguons en fonction des informations que vous donnez. Toute imprécision ou assertion invalide peut nous mener dans des chemins erronés ou sans intérêt.

Par Lilice

Encore merci merci pour la réponse.

Je vais essayer d'être là plus précise possible.

Pardon on s'est mal compris : oui il y a bien eu avance des autres copropriétaires de ces 9000 euros il y a quelques années mais en revanche, pas d'appels de fonds ' officiel ' de la part du syndic l'année dernière pour recouvrir la dette auprès des copropriétaires. Notre gestionnaire l'a juste évoqué à l'oral. (c'est pourquoi je disais qu'ils voulaient nous faire payer deux fois).

À vrai dire, je ne peux pas vous répondre sur ce qui s'est vraiment passé avant puisque je n'étais pas copropriétaire à ce moment là.

À savoir : le syndic actuel à débuté son contrat quelques mois avant la vente des appartements aux enchères.

Vous dites qu'il était inutile de redeclarer la dette mais pourtant le Tribunal a fait parvenir un courrier en recommandé à notre syndic lui demandant de participer au projet de distribution des fonds. Puis, que sans réponse de leur part dans les temps impartis, il a été décidé de verser en totalité les prix de vente à la banque poursuivante. (j'en ai la preuve écrite-- courrier du Tribunal).

Certes, peut être que la copropriété n'aurait rien perçu ou partiellement reçu des fonds mais nous ne le saurons jamais.

Ce qui m'importe le plus est de savoir s'il s'agit bien d'une faute de la part du syndic.

Mon aide juridique avait l'air de croire qu'avec ses éléments, la responsabilité contractuelle du syndic était engagée à l'égard du syndicat des copropriétaires et que s'agissant d'une faute de sa part, nous aurions de bonnes chances de gagner si une procédure était lancée.

Mais comme vous ne tenez pas le même discours, cela me fait douter et je ne veux pas partir en procédure si ça se retourne contre nous au final...

Bien à vous,

Par AGeorges

Bonjour Lilice,

Pardon on s'est mal compris : oui il y a bien eu avance des autres copropriétaires de ces 9000 euros il y a quelques années mais en revanche, pas d'appels de fonds ' officiel ' de la part du syndic l'année dernière pour recouvrir la dette auprès des copropriétaires.

Désolé, mais cela ne prend pas plus de sens pour moi. Comment un Syndic peut-il obtenir 9.000? d'avance ? Même à titre d'avance de trésorerie, il va passer par une autorisation d'AG (où un dispositif dans le RdC) et faire un appel de fonds auprès des copropriétaires. Et une fois que l'argent a été avancé, il n'y a plus de trou. Peut-être, pour officialiser

cela comptablement, y a-t-il une opération nulle ensuite (un appel de fonds normal qui rembourse la dette de l'avance). Tout cela étant établi sur la base des tantièmes, la balance pour Chaque copropriétaire est nulle. Le cas de nouveaux copros entre les deux opérations pourrait donner lieu à une analyse spécifique.

Par contre, si les fameux 9.000? ne sont pas une dette unique, mais qui se répète plusieurs fois, le sujet est différent.

le Tribunal a fait parvenir un courrier en recommandé à notre syndic lui demandant de participer au projet de distribution des fonds.

Si cela est avéré, c'est que votre déclaration ont demandé que les deux lots qu'il possédait soient vendus aux enchères ne s'est traduite par rien. Dans ce cas, votre Syndicat n'est pour rien dans la mise en adjudication et n'est intervenu que comme créancier n'ayant pas déclenché la procédure. Dans ce cas, il y avait effectivement lieu de répondre et votre Syndic est fautif.

Comme je vous ai dit, il est inutile de déclarer de simples parloottes qui n'ont conduit à rien. Un peu comme aborder un sujet en AG sans rien décider ni même que ce soit noté dans le PV.

Normalement, quand une AG décide de boucher un trou lié à un copro qui ne paye pas ses charges, le Syndicat peut exiger du Syndic qu'il lance une procédure de recouvrement (avec les dernières lois, il peut même en décider seul). A cet effet, une résolution était votée en AG et le Syndic devait prendre un avocat et déposer plainte. Dans ce cas, la créance était établie, etc ... Vous comprenez donc comment votre déclaration "les copros ont demandé" peut être comprise.

Si personne ne fait rien contre un mauvais payeur pendant des années, les dettes s'accumulent et le premier qui agit (la banque par exemple) peut avoir une créance si forte qu'il ne reste rien pour les autres créanciers (je n'ai pas réussi à trouver un texte qui précise si une copropriété pouvait être prioritaire). Dans le meilleur des cas, il est possible que le juge qui décide établisse une répartition au prorata, mais dans ce cas, il doit connaître chaque dette. Et si votre Syndic n'a pas lancé la procédure et qu'il n'a pas répondu après, il est effectivement entièrement coupable.

Ceci ne va pas forcément l'empêcher de se défendre, il a aussi des droits. Jugement, appel, ... Et pendant ce temps-là, qui va gérer votre copro ?

C'est pourquoi je vous recommande de vous mettre d'abord dans les mains d'un Syndic qui travaille et ensuite attaquer le précédent pour être indemnisés.

Si vous trouvez une autre solution, tant mieux. Par expérience, un Syndic ne se change pas juste en claquant dans les doigts et pendant que tout le processus de justice se met en place, son pouvoir de nuisance est important (expérience personnelle).

N'oubliez pas non plus qu'une action en justice d'un SdC se conçoit via le Syndic en place. Pas forcément simple si vous souhaitez l'attaquer. Une action personnelle implique des paiements d'avocat préalables, même si vous gagnez, il faut avancer les fonds. Si vous le faites après le changement, ce peut être une décision de l'AG et les frais seront avancés par tous.