



## Fraude du Syndic et DGCCRF

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Si l'on se réfère à la définition du mot FRAUDE, il est possible de considérer que les actions ou absences d'actions suivantes relèvent de cette définition :

- N'avoir rien déposé sur le compte spécial du Fonds Travaux malgré des versements trimestriels des copropriétaires,
- Faire voter sous la menace (de ne pas pouvoir payer une facture) un budget surdimensionné (environ 40% de plus que les dépenses, sans raison),
- Facturer, en plus, des dépenses liées à la gestion de l'AG, hors frais de poste.

Ces descriptions sont bien conformes à la notion de Fraude.

Des lois sont bien violées et le Syndic se ménage des avantages financiers illégaux ou se donne un important confort de "non-gestion" comme, notamment, au niveau des relances.

De ce fait, il est possible de le signaler à la DGCCRF.

Un intervenant a-t-il une expérience dans ce domaine ?

-----  
Par isernon

bonjour,

la solution la plus simple serait que l'A.G. peut révoque ce syndic et dépose une plainte pour détournements.

le conseil syndical a pour mission de contrôler l'action du syndic.

voir ce lien :

[url=https://www.coproconseils.fr/le-conseil-national-de-la-transaction-et-de-la-gestion-immobilières-quelle-efficacité-pour-encadrer-la-profession-de-syndic/]https://www.coproconseils.fr/le-conseil-national-de-la-transaction-et-de-la-gestion-immobilières-quelle-efficacité-pour-encadrer-la-profession-de-syndic[/url]

salutations

-----  
Par AGeorges

Merci Isernon,

Mais vous ne répondez pas à la question qui est précise et devrait prouver que les alternatives que vous citez ont déjà été étudiées sans succès.

Par ailleurs, dans la procédure du CNTGI, il y a plusieurs étapes, apparemment pas vraiment utiles, avec la saisine de la DGCCRF.

Donc pourquoi ne pas le faire directement, puisque c'est accessible aux particuliers. C'est ma réflexion et ma question vient de là.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est possible d'assigner le syndic cf article 15.

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Mais il serait incohérent de le faire tant que son mandat est en cours, puisque c'est un signe de confiance de la part des copropriétaires.

Il est donc important de commencer par dénoncer son contrat et nommer un autre syndic.

-----  
Par Isernon

A Georges,

il serait intéressant que vous indiquiez pour quelles raisons les alternatives que j'ai indiquées, ont été étudiées sans succès.

-----  
Par A Georges

OK Isernon,  
Allons-y mais je vais rester en termes généraux.

le conseil syndical a pour mission de contrôler l'action du syndic.

La théorie est belle. En pratique, le CS s'occupe d'abord de surveiller le respect du RC tels que fenêtres pas aux normes, stationnement illégal de voitures, gamin qui joue sur la pelouse, etc. (ce n'est pas la peine de me dire que ce n'est pas leur boulot, je le sais).

Ils épongent quand il y a des fuites et montent sur les toits pour enlever les feuilles (idem). Ils gèrent les petits artisans, demandent des devis, les imposent au Syndic qui leur fait signer les autorisations de paiement ou les devis (oui oui). Evidemment, les copropriétaires qui sont sur place leur sont très reconnaissants. En fait, ils font le boulot du Syndic mais ne font pas le leur.

Pour contrôler les comptes, ils reçoivent une liste papier des factures et les factures de la liste qu'ils pointent. C'est tout. Depuis au moins trois ans, ils ne participent pas au budget, pas à l'élaboration des résolutions, rien.

Avant l'AG, ils "font les escaliers" pour ramasser les pouvoirs.

Comme ils ne connaissent rien aux lois de la copropriété, rien à la compta, rien aux règles des AGs, le Syndic peut faire ce qu'il veut. Et il se trouve qu'ils ont choisi un Syndic à leur niveau, qui n'y connaît pas grand chose non plus. Les exemples sont foison.

Dialogue de copropriétaires (pour voir le niveau):

- X : Mais qui est le Président du CS
- Y : Mais c'est madame Z
- X : Ah, c'est bien, elle est gentille.

Pour la dernière AG récente, j'ai obligé le Syndic par LRAR à insérer 3 résolutions dont une vraiment utile pour la Copro qui n'était qu'une étude. Comme ils n'y ont rien compris et que cela ne venait pas d'eux, le CS et leurs pouvoirs ont voté contre. C'était un test. Il est concluant.

@Yapasdequoi

Je raconte une histoire vraie pour Isernon, ce ne sont pas des jérémiades. Merci.

-----  
Par yapasdequoi

@AGeorges. Je ne relèverai pas.

Maintenant la question que je vous retourne c'est : que faites vous de concret pour améliorer la situation ? Accumuler les connaissances juridiques est utile, bien entendu, mais il faut les utiliser à un moment ou à un autre.

Quelles actions ont été engagées pour remettre ce syndic sur les rails ou encore le changer ?

Et si tous les copropriétaires n'y comprennent rien ou s'en désintéressent, c'est triste mais vous ne ferez pas leur bonheur malgré eux.

Un proverbe de ma grand-mère : "on peut mener l'âne à la rivière, mais on ne peut pas l'obliger à boire "

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

L'Article 15 pourrait éventuellement servir du fait de l'alinéa qui dit  
Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Mais il est restrictif à mon lot, ce qui n'est pas le problème.

La seule solution serait venue du CNTGI s'il avait reçu un pouvoir du type du Conseil de l'Ordre des médecins pour tout exercice illégal d'une profession ou tout manquement aux lois et règles. Mais la loi ELAN l'a mis à un niveau consultatif totalement inefficace.

D'où l'alternative de saisine de la DGCCRF sur la base de la définition du mot FRAUDE.

Comme déjà discuté, l'autre solution est d'assigner le Syndic au Civil. Ce qui prendra bien une paire d'années.

-----  
Par AGeorges

Dernier exemple :

Lors de l'AG 2021 :  
Dépenses totales : 140.000?  
Budget ordinaire proposé 2022 (confirmé) et 2023 : 200.000?.

Avec, par exemple, un contrat gaz fixe signé pour 3 ans en 2021 (sans demander à l'AG). Donc sans augmentation.

Environ 60.000? d'avance de Trésorerie supplémentaire, normalement limitée à 23.300? pour un budget de 140.000?, et qui est déjà à 12.000?.

Pour compenser, par exemple, le non-travail de relance, environ 1/3 des copropriétaires ont des dettes hors normes.

(Les chiffres sont proportionnellement équivalents)

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

que faites vous de concret pour améliorer la situation ?

Eh bien, par exemple, dès que je peux avoir une copie de la convocation, je l'étudie et je préviens le Syndic de ce qui n'est pas bon et qu'il faudrait corriger. Avant l'AG, ou pendant l'AG, ou en décalant l'AG si l'on ne peut pas faire autrement.

En général, ils commencent par répondre n'importe quoi et ensuite, ils ne répondent plus.

Exemple simple :

- Convocation à une AG par correspondance avec une seule ligne dans le formulaire pour les articles 25.
- Courrier pour dire qu'il faut deux lignes, sinon, le bénéfice de la passerelle est perdu.
- Réponse : c'est le logiciel qui génère le tableau comme ça. On n'y peut rien s'il est en retard sur la loi. On ne changera rien.

...

L'AG a lieu par correspondance, et le PV dit :

- Syndic pas élu au premier tour, l'assemblée décide de faire un second tour, et le Syndic est élu au second tour, avec les chiffres du premier vote.

Et ce n'est qu'un petit exemple, il y en a une foule du même genre.

J'ai, bien sûr aussi envoyé copie des mails au CS qui ne répondent pas non plus. La plupart des conseillers ne sont pas intéressés par les mails, certains n'ont pas internet et d'autres ne les lisent jamais.

Les LRAR sont traitées de la même façon.

Je n'ai toujours pas compris pourquoi les copropriétaires ne réagissent pas quand le Syndic leur impose des budgets surdimensionnés, des travaux inutiles ou luxueux. Ce n'est pourtant pas une résidence de luxe.

L'impression est que ceux qui ne sont pas content se limitent à ne pas payer leurs charges, d'où des impayés

importants.

Mon prochain plan est d'adresser un courrier explicatif aux copropriétaires lointains et à ceux qui ne participent pas aux AG. Courrier informatif, aussi peu péremptoire que possible. Environ 40% de la population copro.

-----  
Par yapasdequoi

Et quand avez-vous prévu de vous présenter au CS ? Parce que le syndic n'a aucune obligation de répondre à vos courriers si vous n'êtes pas membre du CS.

Si vos copropriétaires ne sont pas sensibles aux aspects financiers, vous n'avez que peu de chance de les émouvoir ... à part être assez "gentil" pour devenir président du CS ?

-----  
Par AGeorges

C'est déjà fait.

Mais tout seul contre un CS et les pouvoirs récoltés en racolage d'escaliers, comment se faire élire ? Vous pensez bien qu'un CS qui prend ses aises et fait tout autre chose que ce que les lois demandent ne va pas laisser élire quelqu'un qui pourrait leur rappeler qu'ils se trompent d'action, même gentiment.

"Mais enfin, M. Le Président du CS, la loi indique spécifiquement que le respect du RdC n'est PAS du domaine du CS !"

"Eh bien, la loi, on l'em..."

(déclaration en séance d'AG).

-----  
Par isernon

dans une A.G. de copropriété, le président du C.S. n'a pas de pouvoir particulier, celui qui dirige les débats et siGne le P.V., c'est le président de l'A.G. choisi par l'A.G.

-----  
Par yapasdequoi

les pouvoirs récoltés en racolage d'escaliers

Donc ces membres du CS ne sont pas aussi ignares que vous le dites.

Faites pareil ! Passez avant eux !

Et si les copropriétaires persistent dans leur crasse naïveté, vous ne pourrez pas les en sortir.

-----  
Par isernon

AGeorges,

vous avez écrit :

Je n'ai toujours pas compris pourquoi les copropriétaires ne réagissent pas quand le Syndic leur impose des budgets surdimensionnés, des travaux inutiles ou luxueux.

vous avez tort, le syndic ne peut rien imposer, les copropriétaires votent le budget surdimensionné proposé et des travaux inutiles ou luxueux, ils en ont le droit, c'est la démocratie.

par contre, une des missions essentielles du syndic est le recouvrement des charges impayées, y compris par une procédure judiciaire sans avoir besoin d'un vote de l'A.G.

-----  
Par AGeorges

@Isernon,

vous avez tort, le syndic ne peut rien imposer

Bonjour,

Encore un commentaire théorique. Un retraité moyen qui touche une retraite de 1500? ne comprend pas bien ce qu'un chiffre de centaines de milliers d'euros représente. Par exemple, la différence entre 250K? et 300K?, est de 20% en plus, ce qui est beaucoup alors que l'augmentation moyenne des charges de copropriété est de 2%.

Il suffit ensuite de dire 299.753,25? pour que le chiffre échappe à la perception commune. Et certains Syndics profitent de cela. Tout cela est une évidence et explique les prix du commerce comme 19,99?. Le premier chiffre est perçu comme un prix nettement inférieur à 20,00?.

Ceci dit, c'est le Syndic qui rédige les résolutions de l'AG. Une fois distribuée, la convocation a été remise à des copros qui voteront par correspondance. Toute modification lors de l'AG va annuler ces votes.

La plupart des copropriétaires ne lisent pas les états comptables joints à la convocation. Certains ne viennent à l'AG que pour voter, le débat ne les intéresse pas.

Et enfin, les Syndics sont rusés. Le mien a agité le spectre d'une facture impayée, de gaz par exemple, et de l'arrêt du chauffage pour justifier un budget supérieur de plus de 40% aux dépenses de l'année dernière.

Les copropriétaires présents, tremblants, ont voté POUR.

Ensuite, il faut comprendre ce qu'est un budget ORDINAIRE. Ce n'est pas si simple. Comprendre la différence entre petit entretien et grosse réparation, Travaux 14-2 et les autres.

Modifier un budget supposé établi par élément, en une seule fois lors de l'AG est compliqué. C'est donc le plus souvent le budget proposé par le Syndic qui est voté.

Alors, évidemment, le terme IMPOSÉ n'a rien de légal et les copropriétaires sont ceux qui décident, apparemment. La réalité est souvent différente.

-----  
Par isernon

donc, pour vous, un retraité qui perçoit une retraite de 1500 e est un benêt qui ne comprend rien au fonctionnement d'une copropriété.

il faudrait donc interdire l'accès aux copropriétés aux bas revenus.

je suis dans la même copropriété depuis 30 ans donc 20 ans de conseil syndical, je peux vous dire que ceux qui s'intéressent à la gestion de leur copropriété, ne sont pas forcément les plus hauts revenus.

le syndic n'a pas à modifier les résolutions proposées par les copropriétaires. D'ailleurs l'ordre du jour des A.G. est établi en concertation avec le C.S. qui a donc connaissance des projets de résolution.

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez une piètre opinion des retraités !

Vous devez savoir que calculer la quote-part d'un budget représente une "règle de 3" qui est enseignée en CM2 et accessible sur n'importe quelle calculette.

Et un retraité qui ne maîtrise pas cette notion est quand même parfaitement capable de réagir si son appel de fonds trimestriel passe de 150 à 200 euros, sans forcément savoir si c'est 30% ou 40%.

Si le CS n'est pas capable de préparer un budget, ni un ordre du jour avec le syndic, il faut en changer (bis... ter... mais on ne s'en lasse pas)

Et comme déjà dit : si vos "retraités" ne sont pas sensibles à l'aspect financier, vous n'arriverez à rien.

Par contre si vous vous présentez en promettant de faire baisser les charges d'un quart, vous aurez des votes !

-----  
Par AGeorges

@ISERNON ET @YAPASDEQUOI

Je me suis sans doute mal exprimé. Etant moi-même partie de la catégorie citée, ce que j'ai dit ne tient qu'à de nombreux échanges dans ma copropriété. J'ai aidé beaucoup d'anciens à un peu mieux maîtriser tout cela. Mais un grand nombre ont décroché. Et les actifs ne sont pas disponibles. Quand une AG s'exécute avec 25% des copropriétaires amenant environ 40% de pouvoirs, quelques votes par correspondance et plus de 30% d'absents c'est qu'il y a un problème. Ma réalité n'est pas forcément la même que la vôtre. Et une réalité n'est pas méprisante vis-à-vis d'autrui, elle n'est qu'un constat.

@Yapasdequoi

« Le niveau moyen de compétences en mathématiques en France est en baisse depuis près de 40 ans »

Déclaration du ministre de l'EN en 2022.

Les leçons du CM2 sont oubliées depuis longtemps, c'est bien connu.

Et je n'ai pas de 'passe' pour entrer dans les escaliers hors du mien. (d'où mon plan "courrier")

Par ailleurs, déontologiquement, le racolage me déplait ainsi que la méthode qui consiste à dénigrer, en usage chez moi depuis des années (preuves à l'appui).

@Isernon

D'ailleurs l'ordre du jour des A.G. est établi en concertation avec le C.S. qui a donc connaissance des projets de résolution.

Théorie, toujours théorie. J'ai passé deux ans au CS. Le Syndic refusait les RV avant l'AG ou il promettait sans tenir. Le CS recevait le texte de la convocation en même temps et en tant que (les) copropriétaires.

Pour l'instant, le seul moyen que j'ai trouvé pour forcer une résolution est de faire le boulot de préparation tout seul et de l'envoyer en LRAR au Syndic vers 1 mois avant l'AG. Comment faire cela tout seul comme simple copro pour des opérations comme le droit à la prise ou une ITE ?

-----  
Par AGEorges

Messieurs,

Je vous remercie pour vos questions ou remarques, pas toujours vraiment sympathiques, mais passons.

Remarquez tout de même que nous nous sommes fort éloignés du sujet initial et de la question posée.

Donc, apparemment, vous n'avez pas grand chose à dire sur ce sujet.