



Gestion syndic

Par alexaime222

Bonjour,

Je suis un peu perdu et j'aurais besoin de vos conseils. J'ai acheté un appartement en 2019.

Depuis le syndic ne fait rien si ce n'est le prélèvement des charges 3 fois dans l'année le même mois...

Pas d'assemblée générale depuis, l'immeuble se dégrade vu que rien n'est entrepris. Depuis que j'ai acheté je demande à voir le compte des charges ils sont dans l'impossibilité de me le transmettre. Ils auraient perdu les documents.

En début d'année, il voulait me prélever une régularisation de charges sur l'année 2018.

Depuis plus d'un an ils promettent une AG qui ne vient pas afin de changer de syndic). Et ils ne sont pas capable de fournir le mandat lié à la copropriété.

J'ai lu qu'on parlait de "carence de syndic" mais rien n'était marqué sur les procédures à suivre.

Bonne journée
Cordialement
Alexandre

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le contrat du syndic est-il toujours en vigueur ? Il a pu être nommé pour une durée de 3 ans... (ce qui n'est pas une bonne idée)

Y a-t-il un Conseil Syndical ? Vous devriez leur poser la question.

Avez-vous déjà un contrat à proposer d'un candidat syndic ?

Vous pouvez l'envoyer au syndic pour mise à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Sinon, voici l'article de loi qui s'applique :

Article 8

Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

Article 50

Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8

Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je suppose qu'il y a un conseil syndical. La première chose à faire serait de prendre contact avec lui. CS probablement peu actif, vous verrez bien.

Le mandat lié à la copropriété figure sur le PV de l'assemblée générale ayant désigné le syndic.

Si le syndic est un professionnel le contrat de mandat devrait être accessible sur l'extranet du syndic.

Si l'immeuble se dégrade c'est avant tout parce que les copropriétaires ne veulent pas faire de travaux. C'est l'immeuble des copropriétaires, ce n'est pas celui du syndic.

Par alexaime222

Bonjour et merci pour vos réponses.

Je précise que c'est une copropriété de 6 propriétaire donc assez petite.

Je n'ai pas le contrat du syndic et eux ne sont pas en mesure de le fournir..

Il n'y a pas de conseil syndical vu qu'il n'y a pas eu d'AG à ma connaissance depuis qu'ils ont pris l'immeuble en charge, et encore une fois ils sont incapable de me le donner. Il n'est pas disponible sur l'extranet..

J'ai demander un devis en effet à un autre syndic mais dans AG pas moyen de procéder au vote. L'entretien courant est dans leur prérogatives il me semble ?

Bonne journée

Par janus2

Bonjour,

Pour une telle petite copropriété, un syndic bénévole (l'un des copropriétaires) est tout de même envisageable et préférable...

Par yapasdequoi

Il faut exiger une AG en suivant la procédure indiquée.

Pour avoir 1/4 des voix, il suffit (sans doute) d'être à 2 copropriétaires.

Convoquez l'AG vous-mêmes ou saisissez le tribunal pour le faire.

L'essentiel c'est d'avoir les coordonnées de tous les copropriétaires et une proposition de contrat de syndic.

Si l'entretien n'est pas fait, c'est peut être que le prestataire n'a pas été payé, ou que le contrat du syndic est expiré.

PS : Vous avez plus de 5 lots, donc ce n'est pas une "petite" copropriété au sens de la loi de 1965.

Par yapasdequoi

Pour une telle petite copropriété, un syndic bénévole (l'un des copropriétaires) est tout de même envisageable et

préférable...

Sans doute moins onéreux ... mais un syndic bénévole qui n'y connait rien fera n'importe quoi.

Par AGeorges

Si l'immeuble se dégrade c'est avant tout parce que les copropriétaires ne veulent pas faire de travaux. C'est l'immeuble des copropriétaires, ce n'est pas celui du syndic.

Peut-être, mais si le Syndic ne planifie pas d'AG et qu'il n'y a pas de CS, il ne risque pas d'y avoir de décision concernant des travaux !

@Alexaime

L'ensemble des copropriétaires doit prendre l'initiative. Une minorité d'action est bien 25%, donc chez vous, c'est 2.

Vous n'avez pas d'autre choix que d'agir.

Une AG est obligatoire au moins une fois par an, ne serait-ce que pour approuver les comptes et voter un budget de dépenses ordinaires. Quand aucun budget n'a été voté, les charges ne sont pas exigibles. Evidemment, il faut voir les conséquences si l'on ne paye pas (coupures électricité, assurances non payées, Syndic itou, etc.).

Avez-vous tout de même eu des documents sur la Copropriété au moment de votre achat (PV d'AG, Règlement ?)

Par janus2

Sans doute moins onéreux ... mais un syndic bénévole qui n'y connait rien fera n'importe quoi.

Je vous remercie...

J'ai été syndic bénévole durant 15 ans d'une petite copropriété, je n'ai pas eu l'impression de faire n'importe quoi, mais si vous le dites...

Au fait, il existe des associations pour aider les syndics bénévoles, j'adhérais à l'une d'elle qui était de très bon conseils (sans même parler des journées de formation)...

Par Nihilscio

Peut-être, mais si le Syndic ne planifie pas d'AG et qu'il n'y a pas de CS, il ne risque pas d'y avoir de décision concernant des travaux !

S'il y a carence du syndic et que celui-ci ne convoque pas l'assemblée générale, les copropriétaires soucieux de la préservation de leur patrimoine ne tardent pas à réagir. S'il y a carence prolongée du syndic, c'est aussi qu'il y a négligence des copropriétaires et il y a diverses possibilités de réaction.

Il y a six copropriétaires, donc cinq personnes avec qui prendre contact pour connaître leur état d'esprit et leurs intentions.

Vous pouvez dans un premier temps leur proposer une réunion informelle, qui pourrait se tenir chez vous ou dans le bistrot d'à côté à la suite de quoi vous aviserez.

Par yapasdequoi

Je vous remercie...

Je n'ai visé personne.

Syndic ne s'improvise pas, et vous l'avez évidemment très bien compris.

Par janus2

Syndic ne s'improvise pas

Ne s'improvise pas, certes, mais ce n'est tout de même pas bien compliqué de gérer une copropriété de 6 lots. Il faut effectivement s'investir un minimum dans la fonction.

Et ça ne coûte rien de faire le tour des copropriétaires pour voir si l'un se sent capable d'être syndic. Si aucun ne le veut, bien entendu, il vaut mieux gaspiller des milliers d'euros en salaire d'un syndic pro...

Par yapasdequoi

Ici il y a quand même une complexité particulière pour un "débutant" puisque le syndic sortant est semble-t-il inactif, il faudra donc se battre pour récupérer les archives, le compte en banque, les données comptables, et commencer par remettre la gestion sur les rails.

Le pire serait qu'une telle incurie impose un administrateur provisoire... là ce n'est plus du tout le même niveau de coût... Sans oublier d'ajouter le coût des procédures à l'encontre de l'ancien syndic qui aura négligé la gestion ou même fait des fautes graves de gestion.