



Procédure contre ancien syndic

Par Urbicande75

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une copropriété qui, en 2022, avait voté de poursuivre l'ancien Syndic pour manquement à son devoir de conseil (un changement de cabinet d'architecte nous a valu plus de 50keur de dédommagements pour rupture abusive du contrat).

J'avais été le seul à voter contre, n'y croyant pas du tout, et trouvant que le CS s'était un peu trop mêlé des choses (c'est lui qui a clairement poussé à changer sans formes et même si le syndic n'aurait pas dû suivre, c'est pas très net la preuve d'un manquement au devoir de gestion me paraissant assez difficile à apporter sans élément flagrant).

Nous avons perdu en 1^{ère} instance fin juillet.

Notre nouveau syndic a fait appel avec l'aval unanime du CS.

Surpris que l'AG n'ait pas son mot à dire, j'ai vu que le syndic peut faire appel sur la base du mandat initial (ce que je comprends car le délai d'appel est court, mon problème étant que ça ne laisse pas de contrôle à l'AG, notamment sur l'engagement des coûts associés).

Les coûts d'appel de quelques milliers d'euros ont donc été mis dans le budget courant qui sera à voter à l'AG. Le budget prévisionnel lui prévoit donc une ligne avec les coûts de procédure à venir (6000?).

Personnellement je ne crois toujours pas au succès en appel, mais bon si la copro vote, elle vote. Le problème étant qu'elle ne me semble pas éclairée de manière régulière (perso je voudrais limiter la casse surtout).

J'ai d'ailleurs réalisé qu'en 2022, nous n'avions pas non plus voté d'enveloppe budgétaire pour la première instance...

Que pensez-vous de ces frais engagés en budget courant et des frais futurs également en budget courant ?

Merci

Par Rambotte

Bonjour.

ce que je comprends car le délai d'appel est court, mon problème étant que ça ne laisse pas de contrôle à l'AG, notamment sur l'engagement des coûts associés

Effectivement, le délai étant court, on ne peut pas demander à l'AG.

Je dirais qu'on peut ensuite demander au syndic de convoquer une AG avec à l'ordre du jour une résolution sur le désistement de l'instance d'appel ? S'il refuse, 1/4 des copropriétaires peut convoquer cette AG.

L'appel va mettre un certain temps à être jugé, donc on doit avoir le temps de se désister pour limiter les frais.

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2615]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2615[/url]

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez pas recopié la résolution qui fut votée... Si rédigée maladroitement, elle donne sans doute "carte blanche" pour cette procédure, jusqu'à ce que le juge ou une nouvelle AG dise stop.

Il serait sans doute utile d'inviter l'avocat à exposer l'avancement de la procédure et les détails qui vous manquent.

Il peut le faire lors d'une réunion du CS si vous n'avez pas d'AG proche.

Par Urbicande75

Merci à vous deux.

Je viens de recevoir la convocation AG et je constatais que justement le syndic n'avait mis aucune résolution de confirmation quelconque.

Sur l'imputation des coûts dans le budget prévisionnel ? Pas très transparent. Je peux comprendre pour l'appel puisqu'ils ont dû être engagés immédiatement. En revanche peuvent-ils faire partie du budget prévisionnel suivant ? Ou justement devraient-ils avoir une résolution distincte ?

Vu que j'avais été le seul à voter contre à l'époque, je ne vais pas convoquer d'AG par moi-même :-). ... au pire ce sera une demande de mise à l'ordre du jour pour l'année prochaine.

Par Rambotte

Vous aviez été seul à voter contre une assignation de l'ancien syndic. Soit.

Mais maintenant, le syndicat a perdu en première instance.

Il n'est donc pas évident que vous soyez le seul à ne pas vouloir poursuivre en appel, estimant que si le syndicat a perdu, c'est peut-être que le syndicat n'avait pas assez de billes pour gagner.

Il faudrait donc enquêter auprès des autres copropriétaires pour "sentir" leur avis sur l'opportunité de continuer à se battre contre l'ancien syndic.

Si vous constatez qu'une majorité estime qu'il serait raisonnable d'arrêter les frais, une AG au sujet du désistement du syndicat peut avoir son intérêt, soit que le syndicat accepte une telle AG, soit qu'elle soit directement convoquée par des copropriétaires réunissant un quart des voix sauf erreur.

Par Urbicande75

Merci, en effet. Je verrai cela le jour de l'AG.

Pour l'instant je pensais au pire contester les factures dans le budget courant (voter contre le budget mais sans contester la résolution car il me semble qu'on vote un montant global, les lignes étant indicatives, par contre l'année prochaine sur le budget réalisé comprenant des factures ne relevant pas du budget courant...)

Par yapasdequoi

Les frais de justice tombent dans le budget courant.

Hors budget, ce sont les travaux.

Il faut bien évidemment que lors du vote du budget une provision ait été estimée pour prévoir ces frais, sinon il y a risque pour la trésorerie.

Mais refuser les factures alors que l'AG a voté pour ces dépenses ? ... vous allez vous sentir bien seul.

Demandez au moins que l'avocat soit présent en tout début ou en fin d'AG (questions diverses) pour répondre aux questions.

Par Urbicande75

Un peu difficile de considérer des frais de procédure comme dépenses courantes alors que c'est par nature en dehors du fonctionnement courant normal. Mais bon, je vous crois que c'est certainement "border". Je vais creuser un peu la JP voir ce que je trouve.

Je veux surtout pas trop qu'on se retrouve à engager 15000€ pour "espérer" en récupérer max 20000€...

Merci pour l'éclairage. On va essayer d'agiter l'AG

(Pas envie d'entrer au CS, suis déjà devenu président de celui de ma copro de 500 lots grâce aux échanges d'ici, c'est suffisamment de boulot, je peux pas en intégrer un autre).

Par yapasdequoi

"dépenses courantes" n'est pas le bon terme.

Il s'agit des "charges communes générales", dont le budget prévisionnel est voté chaque année.

Il ne faut pas confondre non plus avec des "dépenses récurrentes" qui reviennent chaque année (exemple le ménage, l'entretien d'une VMC ou l'électricité.)

La seule nuance est pour des charges "spéciales" qui sont par exemple l'ascenseur, le parking, ou l'entretien par bâtiment si le RDC le prévoit.

Mais vos frais de justice sont des charges communes générales, même s'ils sont exceptionnels.