



Reprise syndic par Syndic benevole

Par Noodle

Bonjour, je suis propriétaire dans une toute petite copropriété a la campagne comprenant 3 lots. Malgré le nombre réduit de 3 co-propriétaire (Moi,mes parents et un voisin), il est impossible de s'entendre avec ce dernier et de mener à bien les travaux dont la maison qui a 200 ans a pourtant bien besoin...Pendant quelques temps jusqu'en 2010 a peu près nous avons un syndic professionnel mais celui ci excédé par les incidents a répétition provoqués par ce voisin (esclandre, départ en pleine réunion quand les décisions ne lui convenaient pas...)a fini par démissionner. Aujourd'hui afin de relancer le projet de rénovation, j'envisage de me faire designer syndic bénévole et j'aimerais avoir des précision sur mon cas particulier (absence de syndic et de réunions pendant 10 ans)et sur la procédure à suivre. J'ai lu le topic précédent sur le même sujet et je suis conscient que cette mission nécessite des connaissances juridiques que je n'ai pas mais je pense dans mon cas (micro copropriété) pouvoir la mener a bien. j'aimerais aussi savoir, au cas ou je sois désigné, si les décisions prises pendant les réunions futures peuvent être entérinées avec un majorité des 2/3 si notre voisin continue a saborder les réunions en les quittant des qu'elles ne lui vont pas. Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Lorsqu'un copropriétaire quitte une réunion, ceci doit être noté sur le PV.
Il devient "absent et non représenté" et les votes ultérieurs doivent en tenir compte.
Il doit être destinataire du PV par courrier RAR (=notifié) comme tous les opposants et défaillants. Il peut ensuite sous 2 mois faire annuler les décisions au tribunal via l'article 42 - avec un avocat.

Il pourrait même argumenter sur un "abus de majorité (vous+vos parents), donc méfiez vous du formalisme à adopter.

Un certain nombre d'articles de la loi de 1965 récemment ajoutés facilitent la gestion et la prise de décision dans les petites copropriétés (moins de 5 lots). Vous devriez en prendre connaissance.

Il existe aussi des cas où le syndic peut faire procéder à des travaux d'urgence ou bien s'il reçoit des injonctions de la mairie.

Vous devriez adhérer à une association type ARC afin de vous aider pour cette gestion "délicate" et surtout veiller à appliquer scrupuleusement toutes les dispositions légales.

Par coproeclos

Bonjour,

Voici le lien où vous pourrez trouver la législation dont rappelle l'intervenant précédent :
[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000039301975>]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000039301975[/url]

Utile à lire et sauvegarder les adresses :

loi 65-557 du 10/07/1965 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/>
décret 67-223 du 17/03/1967 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/>
la copro sur service-public.fr : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808>

Bonne lecture.

Par AGeorges

Bonjour Noodle,

Pour votre question sur les majorités,
Disons qu'une bonne partie des travaux d'une copropriété se votent Article 24 ou 25, voire 26.
Ci-dessous, l'hypothèse de base est de 33% chacun ...

En Article 24 (majorité des présents), l'absence du voisin implique que si vos parents et vous-même votez pour, la décision sera acquise à 100%.
Si le voisin est là et vote contre, ce sera à 66%. vote acquis.

En Article 25, ce sera pareil que le 24 avec voisin présent.
Vote à 66% acquis

En Article 26, avec vos parents, vous avez la majorité des personnes et la disant 'au moins les 2/3, cela devrait suffire.
Si ce n'est pas le cas, vous passerez en 26-1.

Le seul cas qui peut vous gêner est l'unanimité. Mais pour permettre aux copropriétés d'avancer, les lois ont beaucoup limité ces cas.

Et en plus, en cas d'urgence (bien réelle), si vous êtes Syndic, vous pouvez même décider seul.

Respecter le formalisme des AG, convocations et PV est important, puisque cela permet déjà de supprimer à votre voisin diverses bases de contestation.

Les articles petites copropriétés sont les 41-8 à 41-12.
Loi 65-557. Le site LégiFrance devra devenir votre livre de chevet ! Utilisation très pratique, avec sommaire, recherche, balayage ... Il faudra juste vous habituer à la souris au lieu des mulots de la campagne

Par Noodle

Merci à tous pour vos réponses,

Effectivement comme cela est évoqué plus haut le risque d'abus de position dominante est bien réel, c'est pourquoi nous prenons bien soin d'adosser nos décisions de rénovation à des rapports d'experts indépendants qui attestent de la nécessité réelles des travaux.

Ce qui m'inquiète ou qui me pose question est la transition de notre ancien syndic pro démissionnaire au Syndic bénévole. Dois je le contacter pour cette transition? comment dois je procéder en tant que simple co-propriétaire pas encore désigné syndic bénévole pour convoquer une réunion de co-propriété? Puis-je au cours de la première même réunion me faire désigner syndic bénévole et mettre à l'ordre du jour une première liste des travaux à envisager? Bref...Pas mal de questions encore en suspend!

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de transition puisque l'ancien syndic a démissionné depuis plus de 10 ans. Il n'est pas tenu à plus de 10 ans d'archivage, donc il ne pourra pas vous transmettre grand chose de toute façon.

Vous devez commencer par convoquer une AG ayant pour ordre du jour la nomination du syndic et vous joignez à cette convocation votre proposition de contrat conforme au contrat type légal.

Il faut lire en entier les liens fournis plus haut.

Par yapasdequoi

La première AG ne peut QUE nommer le syndic.
Ensuite, le syndic nommé convoque une autre AG pour voter les travaux.
Il faut un délai de 21 jours entre convocation AG.

Faites vous aider !

Par Noodle

OK merci, effectivement je n'ai pas encore consulté les liens fournis...
Que me conseillez vous en matière d'aide? Maison du droit? Avocat? Autre?

Merci

Par yapasdequoi

Relisez aussi les réponses précédentes :

Vous devriez adhérer à une association type ARC afin de vous aider pour cette gestion "délicate" et surtout veiller à appliquer scrupuleusement toutes les dispositions légales.