# Responsabilité du syndic

---
Par manur

Bonjour à tous,

Nous rencontrons un problème avec le syndic choisi par le promoteur.

Nous avons appris la connaissance de ce syndic le 4 avril par mail, le 19, ils envoyaient les convocations d'AG qui s'est tenue le 10 Mai (juste le 22ème jour après première présentation des convocations).
Les affichages obligatoires n'ont pas eu lieu.
Au vu des délais ultra court, aucun propriétaire n'a pû soumettre la moindre demande (travaux,etc...).

Lors de l'AG, avec le promoteur, ils expliquent que les parties communes ont été réceptionnées, le promoteur nous explique que nos livreurs sont en train de déteriorer et salir les parties communes.
Personne ne réagit.
C'est au bout de quelques jours, après avoir digéré l'information que nous en comprenons les conséquences:
- le promoteur n'a pas fini tous les appartements et ses ouvriers continuent de travailler, mais les parties communes étant réceptionnées, il met en garde et informe que les déteriorations futures et salissures des parties communes ne seront pas de son ressort et met déjà en cause nos livreurs de cuisines et déménageurs.
- Un second nettoyage de fin de chantier sera vraissemblablement également nécessaire.

Nous comprenons bien l'imbroglio naissant, que tout risque d'être à la charge des copropriétaires, s'il conteste les réserves futures.

Nous nous intérogeons sur la responsabilité du syndic qui non seulement ne défend pas nos interêts mais est également en train de nous cloisonner et nous empêcher de nous concerter.
- Ne donne pas accès à la liste des membres du conseil syndical (le PV d'AG peut être envoyé que dans 1 mois)
- Ne donne pas accès à la liste des réserves.
- Organise une AG dans l'urgence sans laisser le temps aux copropriétaires livrés ou non, le temps de soumettre des questions. Ils auraient dû nous laisser 2 ou 3 semaines de plus avant d'envoyer les convocation, au moins qu'une proportion suffisante de copropriétaires soient livrés.
- Réceptionne les parties communes en plein chantier. Ils auraient dû résister à la pression du promoteur et réceptionner 2 ou 3 semaines plus tard.

En soi, ce sont beaucoup de petits élements mais qui mis bout à bout montre que le syndic joue contre les intérêts des copropriétaires, met des batons dans les roues, etc...
Que pouvons nous faire, à part les regarder nous conduire vers un litige annoncé autour des parties communes.
Un moyen quelconque d'engager leur responsabilité autour d'une obligation de moyen, une obligation de défense de nos intérêts, une démonstration qu'ils nuisent sciemment à nos intérêts, que sais-je...

Merci pour vos réponses.

---
Par yapasdequoi

Doublon avec [url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/syndic-de-copropriete/syndic-qui-ne-communique-pas-les-coordonnees-du-conseil-syndical-t26716.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/syndic-de-copropriete/syndic-qui-ne-communique-pas-les-coordonnees-du-conseil-syndical-t26716.html[/url]
Il faudrait poursuivre sur le même fil.

---
Par AGeorges

Nous rencontrons un problème avec le syndic choisi par le promoteur.

Bonjour,
Votre introduction n'est pas correcte (désolé).

Quelques éléments :
- Une nouvelle copropriété existe depuis le moment où un 1er appartement a été vendu.
- Pour gérer cette copro, un Syndic Provisoire est nommé par le Promoteur (cas le plus fréquent), pour UN an.
- Au bout d'un certain temps, le Syndic provisoire convoque une AG et termine sa mission.
- Cette AG élit son Président de séance.
- Cette AG élit son Syndic 'définitif' et des Conseillers Syndicaux, sur candidature, ces derniers étant forcément des copropriétaires.
- Le Syndic définitif rédige le PV de l'AG. Le Président de séance a 8 jours pour le signer, et le Syndic a ensuite UN mois pour l'adresser aux copropriétaires défaillants ou opposants. Ce PV doit être également disponible à tout copropriétaire via l'intranet du Syndic.
- Une fois l'AG tenue, les conseillers syndicaux élus se réunissent et élisent le Président.

Votre AG 'constitutive' a eu lieu.

Le Syndic actuel a donc celui qui a été élu par l'AG. C'est sans doute le même que le provisoire, mais ce n'est pas le même statut ...

Vous n'indiquez pas comment s'est tenue votre AG. Selon le cas, il est possible que les noms des candidats au CS soient inscrits dans la convocation que vous avez reçue.
Sinon, il vous suffit de localiser un copro qui a assisté à l'AG et aura noté les noms des élus.

Les éléments ci-dessus vous fournissent divers modes pour savoir qui contacter. Avez-vous déjà un intranet, l'avez-vous consulté ? Avez-vous pris contact avec d'autres copros ?