



## Responsabilité engagée du syndic

-----  
Par SMR13

Bonjour

Une affaire est prête à être enrôlée pour engager la responsabilité du syndic.  
Fin de l'année Exercice comptable 31/08/2023. Fin du contrat de 3ans.  
Rapport d'expertise toiture favorable pour moi, je vis sous cette toiture commune.

Le syndic a commis énormément de fautes  
Pas d'AG en 3 ans,  
Appels de fond exorbitants.  
Non respect des charges(conso eau payé aux tantiemes et non aux sous-compteur)  
Travaux de refection non faits,  
DDE a répétition  
Syndic de connivence avec le CS (copain)  
conflits d'interets entre le syndic et le CS.

D'apres vous, Cela semble t-il suffisant pour engager la responsabilité du Syndic?

Merci

-----  
Par isernon

bonjour,

avec si peu de précisions, impossible de répondre.

il appartient à votre avocat de trouver les articles de loi concernés.

inutile d'écrire 5 messages pour les mêmes faits.

comme le syndic et les membres du CS sont élus par les mêmes personnes, il n'est anormal, ni répréhensibles, que le syndic et les membres du CS et le syndic soient copains-copines ou de connivence.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Consultez un avocat !  
Vous devez bien déterminer si c'est le syndic qu'il faut assigner ou bien le syndicat ?  
Et démontrer le préjudice que vous (ou le syndicat) a subi.

Et si vous êtes prêt à prendre toutes les dépenses à votre charge, il faut quand même envisager le cas où vous seriez débouté. On ne peut pas vous garantir le résultat.

Vous pouvez engager la responsabilité du syndic, selon l'article 15 de la loi n°65-557.  
Est-ce que vous représentez au moins 1/4 des tantièmes ?

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313547]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313547[/url]

-----  
Par SMR13

Bonjour

Je possède 310 des tantièmes.

Merci

-----  
Par yapasdequoi

"Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic."

Il faut déjà que le litige concerne votre lot.

Sauf si vous êtes président du conseil syndical ?

Sinon le tribunal risque de ne pas prendre vos demandes en considération.

-----  
Par isernon

SMR13,

savoir que vous possédez 310 des tantièmes ne veut rien dire,

ce peut-être 310 tantièmes sur 100, sur 1000, sur 10000.....

en outre cela n'a pas d'intérêt dans votre projet d'engager la responsabilité du syndic.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

C'est intéressant car

"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 comme il y a un conseil syndical, c'est sans objet.

Question : est-ce un syndic professionnel ou bénévole ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour SMR,

Pour travailler efficacement sur votre demande au lieu de vagues considérations :  
Reprenons et séquençons votre liste :

1. Pas d'AG en 3 ans,
2. Appels de fonds exorbitants.
3. Non respect des charges (conso eau payé aux tantièmes et non aux sous-compteur)
4. Travaux de réparation non faits,
5. DDE à répétition
6. Syndic de connivence avec le CS (copain)
7. conflits d'intérêts entre le syndic et le CS.

En première analyse, 1. est une faute professionnelle. Si vous arrivez devant un tribunal, le Syndic devra expliquer pourquoi il ne respecte pas la loi.

Mais, l'absence d'AG, à elle seule suffit à expliquer la plupart du reste. Si vous ne voulez pas d'une procédure qui dure des lustres, il ne faut pas multiplier les anomalies.

Par exemple :

- (2) Sans AG, les appels de fonds ne sont pas exigibles. S'ils sont exorbitants, ne payez que ce qui vous semble normal.

- (3) Sans AG, la régularisation des charges est impossible puisqu'il n'y a pas de comptes approuvés.
- (4) La notion de travaux demande à être précisée. S'il y a urgence, le Syndic est obligé d'agir, sinon, il doit demander l'autorisation et s'il n'y a pas d'AG ...
- (5) DDE, le sigle n'est pas bon. Voulez-vous dire DPE ? On ne fait pas de DPE pour une copropriété, on fait un Audit général (à voir)
- Les points (6) et (7) sont une opinion. Un Tribunal a besoin de faits. Comme indiqué par un autre intervenant, ce n'est pas une mauvaise chose que le Syndic et le CS s'entendent bien. S'il y a des magouilles, il faut les préciser.

En première conclusion, il ne reste que l'absence d'AG. Or, la loi est claire, si le Syndic ne fait pas son boulot, le CS doit réagir, et sinon, un seul copropriétaire peut agir.

Pourquoi s'est-il passé trois ans sans rien ?

Si tout le monde s'en moque, si personne (ou pas assez) ne paye ses charges, le Syndic n'a pas d'argent, par exemple pour faire les travaux de réfection.

Par ailleurs, c'est le Syndicat qui élit le Syndic et les conseillers syndicaux (les mêmes gens a-t-il été dit). Donc, la première des choses à faire est de convaincre une majorité que le Syndic appelle trop de charges et ne fait rien derrière (vérifier le solde du compte bancaire courant donne une indication du matelas de trésorerie que le Syndic se constitue). Et pour cela, il faut monter un dossier avec des preuves claires, et le communiquer à un maximum de copropriétaires.

La façon la plus facile de se défaire d'un Syndic est de convaincre une majorité et de présenter un ou deux autres candidats à la prochaine AG. Usuellement, le Conseil Syndical est supposé mettre le Syndic en concurrence à chaque élection. Mais s'ils ne veulent pas, toute seule, vous aurez du mal.

Si vous le souhaitez, on peut discuter de vos divers points et vous fournir des références juridiques précises.

-----  
Par SMR13

Merci pour ces conseils je vous en remercie

Je vais me rendre chez un nouvel avocat cette semaine,

Plus j'ai d'aides de votre part, plus je me sentirais à l'aise pour employer les bons termes et les textes de loi.

Si on peut encore en parler, je veux bien. Je ne veux p

Je suis quand même seul dans ces affaires.

J'ai 310 de tantièmes sur 1000. Rdc de 2004

1ere division 2 lots.

Aujourd'hui il y a 6 lots+ un 7eme à venir.

EDD modif de copropriété en 2010 et 2012.

Quand je parle des DDE ce sont les dégâts des eaux que je subis.

-----  
Par yapasdequoi

C'est une sage décision de prendre un avocat qui vous aidera à trier les différents sujets et éviter de faire fausse route.

Vous n'avez toujours pas précisé si c'est un syndic bénévole ou professionnel.

Concernant les DDE, ce n'est pas le syndic qu'il faut assigner, c'est le syndicat... qui n'a pas voté les travaux de réparation. Que dit votre assureur ?

Et je vous ai déjà indiqué la manière d'obtenir une AG rapidement.

-----  
Par SMR13

C'est une sage décision de prendre un avocat qui vous aidera à trier les différents sujets et éviter de faire fausse route.

Vous n'avez toujours pas précisé si c'est un syndic bénévole ou professionnel.

Concernant les DDE, ce n'est pas le syndic qu'il faut assigner, c'est le syndicat... qui n'a pas voté les travaux de réparation. Que dit votre assureur ?

Et je vous ai déjà indiqué la manière d'obtenir une AG rapidement

Merci

C'est un syndic professionnel.

Mon assureur ne peut pas me dédommager pour l'instant, tant que les fuites ne sont pas réparées.

J'attends impatiemment le retour du rapport de l'expertise de la toiture.

SMR

-----  
Par AGeorges

SMR,  
Quelques mots sur le sujet 2.

Un budget de copropriété se divise en deux parties principales. Ce qui est le Budget Ordinaire et ce qui sont les travaux à part.

Le budget ordinaire est normalement préparé à partir des dépenses de l'exercice d'avant, chaque poste de dépense est étudié, supprimé, augmenté sensiblement ou conservé avec un peu (ou beaucoup) d'inflation. Le budget voté lors d'une AG s'applique à l'exercice d'après. Les appels de fonds sont adressés en début de trimestre et exigibles quand le budget a été voté par l'AG. Le Syndic ne peut pas reconduire le budget de l'année sur la suivante sans l'avoir soumis à l'AG et avoir eu son accord par un vote (majorité de l'article 24).

Si, par extrême vous êtes seule à l'AG et que vous votez POUR, le budget proposé est accepté.

Quand un appel de fonds est exigible, le Syndic peut aller jusqu'à faire vendre votre lot pour récupérer l'argent que vous devez (au Syndicat). Aucun budget non voté n'est exigible, mais il faut se poser la question de savoir ce que va faire le Syndic s'il n'y a plus d'argent sur le compte du Syndicat ! Donc, ne pas payer pour cette raison peut être très mauvais pour la copropriété.

Sur les bases ci-dessus, qu'entendez-vous avec votre point 2 ? S'agit-il de budget ordinaire très exagéré ?

Pour l'instant, on ne parle pas des travaux ... SVP.

-----  
Par SMR13

J'ai demandé pour consulter les factures et ma situation financière..le syndic ne me laisse pas les consulter..un non catégorique..

Ce sont les charges ordinaires (syndic,eau à nous devoir, assurance) les montants ont augmenté avec l'eau.. c'est énorme.. La presidente du CS a une piscine, je me bas pour que l'on reprenne la relève de nos compteurs. et ce sont les frais d'avocats apparemment qui nous ont fait gonflé l'appel de fond.. mais comme on ne voit rien, meme mon propre compte extranet est bloqué.

J'ai gagné une affaire.d'ailleurs devrais-je être dispensé.

J'ouvrirais un fil de discussion pour les honoraires

-----  
Par AGeorges

SMR,  
Pour répondre à votre dernier message.

La situation de votre compte doit être récapitulée, pour ce que le Syndic en sait, dans chaque appel de fonds trimestriel. Le Syndic a aussi obligation de rendre cette information disponible sur son interface internet. Vous n'avez donc pas besoin de lui demander et il ne peut pas bloquer ce service qui est obligatoire depuis ALUR et précisé depuis ELAN (environ).

La consultation des documents comptables est ouverte à tout copropriétaire dans les semaines qui précèdent une AG. Le Syndic est obligé d'informer les copropriétaires des conditions dans lesquelles cette consultation sera possible, entre la convocation et l'AG. L'objectif est de permettre de vérifier les informations comptables fournies avec la convocation. Sinon, tout conseiller Syndical peut demander communication de tout document de gestion à tout moment. Le Syndic dispose d'un mois pour répondre. Une astreinte est prévue s'il ne le fait pas.

Des frais comme l'eau sont, le plus souvent provisionnés au tantièmes. Et ils sont régularisés selon la position des compteurs quand les comptes sont approuvés par l'AG. Avec une piscine chez un copro susceptible de consommer beaucoup, il faudrait changer et baser la provision sur les consommations antérieures. Cela peut se décider en AG.

Quand un Syndic appelle des charges bien supérieures aux besoins, cela se constate très rapidement en suivant le

solde du compte bancaire ordinaire, ce que le Conseil Syndical est censé faire. Quand une AG est convoquée, l'Annexe 1 précise combien le Syndicat doit aux copropriétaires. Si le montant est très élevé, c'est que le budget et donc les appels de charges ont été surdimensionnés. Un organisme comme l'ARC fourni des instruments de gestion pour "commenter" vos chiffres (danger, relances non gérées, mauvaise trésorerie, etc.). C'est très instructif.

Si vous avez des procédures en cours contre le Syndicat, et en l'absence d'AG, vous participez à la budgétisation des frais d'avocat que vous imposez au Syndicat, et si vous gagnez, il n'y a qu'à l'arrêté des comptes que vous serez remboursée (article 700 et autres).

-----  
Par SMR13

Ageorges

Merci vraiment pour toutes ces infos