Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Syndic engage des frais sans accord corpo

Par cidem

Bonjour,

Nous avons eu un dégât des eaux en partie commune maitrisé rapidement et sans danger pour la copropriété.

Le conseil syndical (CS) a mandaté le syndic de copro pour déclarer le sinistre

L'assurance a fait une proposition d'indemnisation après expertise que le conseil syndical a accepté, et donc, le syndic de copro l'a signé.

Par la suite, le conseil syndical s'est aperçu que 2000? ont été détourné de l'indemnité d'assurance par un cabinet qui s'est chargé de la déclaration de sinistre en lieu et place du syndic de copro.

C'est donc ce cabinet qui a reçu les fonds directement du courtier en assurance.

Ce cabinet avait reçu de la part du syndic un mandat de gestion pour la déclaration du sinistre et ce qui s'en suit du sinistre.

Nous aimerions savoir si une plainte est recevable en justice pour récupérer ces 2000? puisque :

1/ Le CS n'a pas été consulté pour engagé cette dépense.
2/ le contrat entre la copro et le syndic indique que les déclaration de sinistre en partie commune sont compris dans le forfait.
3/ une résolution d'AG en date de 2018 fixe à 500? HT le montant maximum des marchés à partir duquel la consultation du CS est rendue obligatoire.

Depuis 2018 aucune autre résolution n'est venu abroger celle-ci.

Merci pour vos avis.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le conseil syndical ne dispose pas des pouvoirs de mandater le syndic. Le syndic est mandaté par l'assemblée générale des copropriétaires pour gérer la copropriété et le traitement d'un sinistre concernant les parties communes est dans ses responsabilités.

Le conseil syndical est en revanche dans son rôle de contrôler la gestion du syndic et de relever des anomalies s'il y en a.

Le traitement des dossiers de sinistre fait partie de la mission du syndic telle qu'elle définie à l'article 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Le syndic ne peut déléguer ses responsabilités de gestion. En conséquence il ne peut faire supporter au syndicat les frais d'une gestion qu'il aurait confiée à un tiers. Le contrat-type qui figure en annexe du décret 67-223 du 10 juillet 1967 le confirme. En outre, les indemnisations sont dues au syndicat par l'assureur. Le syndic ne peut donner instruction à l'assureur de verser les indemnités à un cabinet de gestion extérieur.

Les déclarations de sinistre sont des actes de gestion courante qui doivent être inclus dans le forfait de rémunération du syndic. Les autres prestations d'un dossier de sinistre peuvent peuvent faire l'objet d'une rémunération complémentaire précisée à l'article 7.2.4 du contrat de syndic. Mais c'est alors une rémunération due au syndic et non à un prestataire extérieur. Le syndic peut sous-traiter certaines prestations mais sous sa responsabilité et à ses frais.

Vous êtes donc en droit d'exiger la restitution des 2 000 ?.

Il n'y a pas lieu de porter plainte, il n'y a rien de pénal dans cette affaire. Il faut que le conseil syndical mette en demeure le syndic de restituer cette somme. Si elle figure encore dans les comptes lors de l'approbation des comptes de l'exercice, il faudra refuser d'approuver cette dépense et en réclamer le remboursement au syndic.

Par cidem

Merci pour cette réponse clair et argumentée qui confirme nos pensées.

Entre temps, nous avons changé de syndic de copro. En effet, nous n'avons pas validé les comptes.

Malgré notre lettre AR de mise en demeure (avec les même arguments que les votres), l'ancien syndic fait le mort.

Notre nouveau syndic nous dit qu'il est impossible pour nous d'avoir gain de cause, car cher financièrement. Aussi, il estime que les syndics de copro ont un mandat de gestion qui leur permet de signer des mandats de gestion avec qui bon leur semble. Même si notre syndic actuel admet que, d'un point de vu éthique, l'ancien syndic n'aurait pas dû engager de cabinet pour faire le travail à leur place.

Donc si vous me dites qu'on ne peut porter plainte. Et que d'un autre coté, l'ex syndic refuse de rembourser:
La copro fait quoi pour contraindre l'ex syndic à rembourser ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

article 18
IV.-Seul responsable de sa gestion, il (le syndic) ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

La copropriété peut engager une procédure à l'encontre de l'ancien syndic pour cette faute de gestion.

article 15 de la loi n°65-557
En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

et donc obtenir du tribunal le remboursement de cette indemnité de 2000 euros ainsi que des frais de justice.

Il est possible que l'instance nécessite d'avancer bien plus que cette somme....
Et si le cabinet et/ou le syndic a disparu et/ou est insolvable, vous ne récupèrerez pas grand chose.

Consultez d'abord un avocat.

Par Nihilscio

Aussi, il estime que les syndics de copro ont un mandat de gestion qui leur permet de signer des mandats de gestion avec qui bon leur semble.
C'est faux. Cela s'appelle déléguer et c'est proscrit par la loi. Ce qu'ils peuvent faire est sous-traiter ce qui n'est pas du tout la même chose. Ainsi certains syndics font établir les bulletins de paie des employés d'immeuble par des comptables extérieurs mais ils le font à leurs frais.

Si vous attaquez en justice l'ancien syndic il faut vous attendre à payer 2 000 ? d'honoraires d'avocat que vous ne récupérerez probablement pas en totalité. C'est à l'assemblée d'en décider. Vous pouvez tenter une transaction conduite par le conseil syndical.

Le président du conseil syndical peut en certains cas exercer lui-même l'action du syndicat contre le syndic mais il s'agit du syndic en place, non de l'ancien syndic.

Par cidem

Grand merci pour vos réponses.

Je pense que même si cela nous coute un peu en frais d'avocat et qu'au final nous en sommes quand même de notre poche, j'espère que l'ex syndic en sera lui aussi pour sa poche, au moins au triple ou quintuple.

Parce que là, nous perdons 2 000?, et nous sommes les seul à les perdre.
Ils nous prennent pour des lapins de 3 semaines qui n'iront pas au bout pour récupérer la somme: En plus du vol, ils nous prennent pour des nigauds.

Par yapasdequoi

Gardez votre sang froid et prenez conseil avant de vous lancer...
Avoir raison à tout prix peut coûter plus cher que prévu.
Une fois lancés, s'il fait appel, vous serez obligés de suivre avec les frais que celà implique.