



Demission syndic benevole

Par Pounette

Bonjour,

Je gère depuis 40 ans une copro de 3 propriétaires dont moi. Simple gestion seulement repartition de l'eau et de l'assurance

Je souhaite aujourd'hui démissionner car un d entre eux ne paye plus l'eau du jour au lendemain.

J'ai donc fait faire un devis à un syndic professionnel qui peut s'occuper de tout et convoquer l'assemblée à ma place....

Je souhaite quand même faire les choses correctement et laisser le choix aux 2 autres si ils souhaitent proposer un autre devis.

Est ce que cela se fait à la convocation de l'AG où on présente ce seul syndic et ils ont un délai pour en proposer un autre au moment du vote.

Est ce qu'il faut les avertir en amont avant d'envoyer la convocation à l'AG

Merci pour votre aide

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

En copropriété à 3, la loi a été allégée.

notamment :

41-11

Par dérogation aux dispositions de l'article 17-1, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres.

Il y a tout de même un formalisme obligatoire pour choisir un syndic, et la convocation doit contenir les éléments du contrat de tout syndic candidat.

Vous pouvez dès à présent informer les autres copropriétaires de votre souhait de cesser votre rôle de syndic, et leur indiquer de manière informelle les dates prévues de la prochaine convocation et de l'AG.

Ceci doit leur laisser le temps de proposer leur propre candidat... ou de se porter eux-mêmes candidat.

mais attention : si chacun propose le sien, il n'y aura pas de majorité et vous sortirez sans syndic !

Par Pounette

Merci pour votre retour.

En fait dans le règlement de propriété en 1984 il est mentionné :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de 3 années à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions. Monsieur...(moi meme) est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif"

A partir de là il n'y a jamais eu d'assemblées 1984 ! Je m'occupais de diviser l'eau au tantième, idem pour l'assurance....le 2eme copropriétaire est ma soeur. Le 3eme n'a jamais posé aucun problème jusqu'à ce jour.

Du coup suis-je vraiment syndic benevole de fait ?

Merci encore

Par yapasdequoi

Vous avez été désigné syndic provisoire en 1984 (!)

Il vous appartenait de convoquer une AG pour désigner le syndic au moins tous les 3 ans (sachant que légalement la durée du mandat de syndic peut être de 1 an à 3 ans max).

A l'heure actuelle, vous êtes juste un copropriétaire qui fait les calculs pour les autres, mais vous n'avez plus de syndic depuis 1987...

Ceci vous ramène à la case départ : il vous faut convoquer une AG pour désigner un syndic soit bénévole (l'un de vous) ou professionnel (contrat à joindre à la convocation).

cf article 17 de la loi 65-557

"...

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic."

PS: Vous n'avez pas besoin de démissionner !

Par Pounette

Merci

Donc en tant que copropriétaire je demande une assemblée générale mais quand intervient le syndic professionnel ?

Il y a t-il un modèle pour convoquer une assemblée. Est-ce qu'il faut que je me fasse aider par un avocat ou le syndic professionnel (à qui j'ai fait faire un devis) peut-il gérer tout ça sachant que quoiqu'il en soit nous serons majoritaire avec ma soeur....

Le syndic professionnel sera donc élu à la majorité absolue ?

Si le 3eme copropriétaire se présente syndic benevole, nous allons donc voter pour le syndic pro ou me syndic benevole ?

Je suis désolée de toutes ces questions mais à mon âge ce n'dst pas facile, je veux juste être déchargé car le 3eme copropriétaire ne veut plus payer l'eau....il paie sans aucun problème depuis 1984....

Est ce que ce même copropriétaire peut faire une action en justice parce il y a 40 ans je n'ai pas fait les choses dans les règles ? Si j'avais su !

Par yapasdequoi

Alors pas de panique.

Si votre soeur et vous avez la majorité, ce syndic pro sera élu.

Demandez lui de vous aider à préparer cette AG : définir l'ordre du jour (une seule résolution : la désignation du syndic) et envoyer les recommandés à chaque copropriétaire.

La convocation doit être envoyée 21 jours avant la date de l'AG.

Le 3eme copropriétaire ne peut rien contre vous, il est autant en tort car il n'a rien fait non plus pour faire désigner un syndic. Relisez l'article cité précédemment :

"TOUT copropriétaire".

Par Pounette

Oui à deux nous avons plus de tantième que lui.

J'avais peur de sa réaction mais effectivement dans cette configuration le syndic est obligatoire !

Merci infiniment pour vos conseils précieux.

Par janus2

Bonjour,

C'est tout de même un peu dommage de passer par un syndic pro pour une copropriété à 3. Cela va avoir un cout non négligeable alors que gérer une telle copropriété n'est pas bien compliqué.

Par Henriri

Hello !

Pounette même si les formes n'ont pas été respectées, de fait vous êtes syndic bénévole gérant cette petite copropriété quasi familiale... Et comme Janus je trouve aussi que passer par un syndic professionnel sera bien coûteux.

A votre place je creuserais plutôt le problème du non-paiement de l'eau par le 3ème copropriétaire. Pouvez-vous nous en dire plus à ce propos ? Pourquoi ce refus* soudain ? D'ailleurs comment se fait-il que vous ayez une alimentation commune ?

* si le 3ème copropriétaire refuse désormais de payer l'eau, il risque tout autant ensuite de refuser d'autres dépenses comme celle d'un syndic pro...

Réunissez-vous tous les trois (ce sera une "AG" en respectant un minimum de formalisme) pour évoquer ce problème, peut-être envisager la mise en place de 3 compteurs pour avoir 3 abonnements, se questionner sur le recours ultérieur à un syndic professionnel (sur la base du devis), ou je ne sais quel autre sujet d'actualité...

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31341]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31341[/url]

A+

Par Pounette

Bonjour,

Malheureusement c'est un voisin connu dans le quartier, quand tout va bien il est adorable et d'un coup ca ne va plus du tout. Notamment lorsque je lui ai dit que ça fuyait dans ma chambre et qu'il faudrait peut être envisager de refaire la toiture...

Il n'y aura aucune discussion possible nous le connaissons et le regretteons. Il ne viendra même pas...

Pour l'alimentation commune ça a tjs été comme ça.

Pour le syndic pro si 2 personnes sont majoritaires c'est ok ? Ou il faut à l'unanimité ?
Si il veut se mettre syndic benevole il y a un vote aussi ?

Par yapasdequoi

N'ayant pas été réélu, VOUS N'ÊTES PAS SYNDIC.

La majorité est celle de l'article 25

Article 25

Modifié par LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 69

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

Et ne votez pas pour lui comme syndic bénévole, s'il est débiteur ! il n'en fera qu'à sa tête ensuite.

Si vous ne voulez pas de syndic pro, ni être vous-mêmes ou votre soeur syndic bénévole, il faudra un administrateur ou un syndic désigné par le tribunal. Autant dire que là vous allez voir le coût exploser !

Sinon vous restez au statu quo, jusqu'à ce que l'immeuble devienne insalubre, ou alors vous payez à la place du 3eme, et vous devrez engager une procédure pour être remboursé.
Et sans syndic ... vous aurez bien du mal.

Par Pounette

Oui merci

Je suis copropriétaire qui va demander une Ag pour elire un syndic
Nous avons trouvé un syndic pro qui est ok pour nous aider.

A l'assemblée si il ne vient pas ou si il vient quoiqu'il en soit nous sommes majoritaires avec ma soeur donc le syndic pro sera élu ?

Ou il peut mettre en place quelque-chose entre la convocation et l'assemblée ? Proposer un second devis c'est normal mais pas s'y opposer ?

Comment peut-il refuser ce syndic pro ?

Si pas possible le problème est réglé tant pis pour le coût pour nous comme pour lui. On préfère ainsi

Par Pounette

Henri

C'est parti également du fait que sur l'acte du notaire il y a marqué que les combles m'appartiennent sachant qu'elles n'ont jamais été aménagées et la trappe d'accès se situe dans les parties communes. Donc il me dit que les frais pour refaire la toiture m'incombent en totalité.

C'est un autre problème car je ne connais pas les textes de loi là dessus, je vais d'abord régler ce problème de syndic....

Par Rambotte

Bonjour.

Pour l'eau, la solution ne serait-elle pas de mettre des compteurs individuels ?

Par Henri

(suite)

Yapasdequoi, insister pour dire qu'il n'y a pas de syndic (c'est vrai dans l'absolu) n'empêche pas qu'en pratique Pounette l'est même sans respecter le formalisme réglementaire .

Mais ok il n'y a pas de syndic... et pas de conseil syndical non plus... reste donc à Pounette la voie judiciaire pour faire déclencher une AG par un référé du président du tribunal judiciaire (D67-223 art 50). Pounette se verra alors probablement chargée de convoquer et de présider cette AG... la boucle est bouclée.

Vu les problèmes actuels ou latents avec le copropriétaire-mauvais-coucheur l'ordre du jour de l'AG peut se limiter à une résolution de recours à et au choix d'un syndic pro (il vaudrait mieux avoir plus d'un seul devis).

Pounette que les combles soient une de vos parties privatives n'empêche pas que la toiture est bel et bien le couvert de tous les copropriétaires...

A+

Par Pounette

Donc que la voie judiciaire ?

Pas de vote simple pour un syndic pro avec notre majorité ?

Par yapasdequoi

Mais NON.
Relisez l'article fourni plus haut.
Et prenez au moins l'avis du syndic pro.
Il connaît la loi, lui.... contrairement à certains.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je souhaite quand même faire les choses correctement et laisser le choix aux 2 autres si ils souhaitent proposer un autre devis.
Il ne doit pas être très difficile de leur demander leur avis. Ils ne sont que deux. Selon ce qu'ils vous diront, vous aviserez.

Si personne ne veut assumer la fonction de syndic, ne reste que la solution du syndic professionnel. Si le candidat professionnel que vous proposez est agréé par les deux autres, le problème est résolu. Ce professionnel saura très bien vous dire comment procéder.

Par Pounette

Merci mais donc les 2 copropriétaires doivent l'agréer ou c'est un vote car dans ce cas là je suis majoritaire avec ma soeur même si l'autre l'agrée pas

Par Pounette

Merci mais donc les 2 copropriétaires doivent l'agréer ou c'est un vote car dans ce cas là je suis majoritaire avec ma soeur même si l'autre l'agrée pas

Par yapasdequoi

C'est un vote, comme déjà dit.
Et si votre soeur est d'accord avec vous, c'est fini.

Il n'existe pas de syndic "de fait".
Et vous n'avez donc aucun moyen de faire valoir la dette d'eau du 3eme copropriétaire.
Par contre le syndic élu légalement (= par une AG) a des moyens de recouvrement (huissier, etc) pour contraindre le débiteur à payer sa part des charges.

Vous pouvez lire la loi 65-557 et son décret 67-223 pour en savoir plus.
Il y a aussi quelques bouquins pas trop mal faits et des tutos sur internet (à utiliser avec modération)
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000880200[/url]
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423[/url]

Par yapasdequoi

Votre dernier message a été inscrit en double.

Par Pounette

Vraiment merci à tous pour votre aide. Cela m'a permis d'y voir plus clair pour mon rendez-vous chez le syndic.

Il va donc s'occuper de tout. Il m'a rassuré comme vous en me disant que je risquais rien d'autant plus que les comptes avaient été tenus au centimes près.

J'ai quand même écrit par correction au 3eme copropriétaire pour l'informer de ma démarche afin d'être honnête.

Pour l'eau qu'il n'a pas payé le syndic s'en chargera.

Encore merci d'avoir pris de votre temps.