



Paielement de charges et des travaux.

Par gugus

Bonjour,

Dans une copropriété de 12 lots , il y a une femme qui est logée à titre gracieux par sa mère (qui ne vit pas avec elle). Elle vit en Bulgarie.

Les charges de l'appartement ont toujours été payées par la fille, ainsi que les gros travaux. Cette fille a décidé depuis voilà 4 mois qu'elle ne paierait plus quoique ce soit , au motif que le syndic a fait des abus concernant la copropriété .de plus, cette fille est aujourd'hui sans emploi.

Le syndic envoie toutes les correspondances à cette fille et nous dit se préparer à entamer une procédure à l'encontre de cette fille. Ma question est la suivante : n'est ce pas la propriétaire du logement qui est responsable et à qui le syndic doit s'adresser ?.

Je vous remercie.

Par Isadore

Bonjour,

Si la fille n'est ni usufruitière ni nue-propriétaire, le syndic doit en effet s'adresser à la mère propriétaire. La fille ne risque rien de la part de la copropriété, à part bien sûr de devoir partir si le logement est saisi.

Par gugus

Je vous remercie .

Notre syndic a "hérité" des dossiers de notre ancien syndic.

Il envoie toujours ses doléances à la fille logée à titre gracieux . IL ne doit pas être au courant que ce n'est pas elle la propriétaire. Celui ci ,avant d'envoyer une mise en demeure à l'intéressée devrait s'assurer qui est propriétaire.

Le conseil syndical doit il agir ?.

Par yapasdequoi

Le CS peut vérifier qui est réellement propriétaire du logement. L'excuse de "c'est ma mère qui vit à l'étranger " n'est pas forcément très solide si il y a eu donation par exemple...

Ensuite le syndic DOIT savoir qui est propriétaire. Mais le CS "assiste et contrôle" ... ce qui veut tout dire, n'est-ce pas ?

Par gugus

Je vous remercie .

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic ne peut pas ne pas savoir qui est propriétaire.

Dans un premier temps il a raison de faire pression sur la personne qui occupe le lot et qui l'administre.

Mais, s'il y a contentieux, il devra être dirigé d'abord contre la mère copropriétaire en titre quoiqu'une action oblique contre la fille occupante soit peut-être envisageable.

Il faut que le conseil syndical recueille l'avis de l'avocat du syndicat ou se fasse conseiller par ailleurs.

Par gugus

Nihilscio : vous dites : le syndic ne peut pas ne pas savoir qui est propriétaire. je n'en suis pas si sûr, car nous avons changé de syndic plusieurs fois et ceux-ci se repassent les dossiers. Dès l'instant que les charges sont payées...
Qu'est-ce qu'une action oblique contre un locataire ?
Pourquoi prendre l'avis d'un avocat pour recouvrer des dettes de copropriété, c'est le propriétaire qui paie et à qui on envoie les relances.

Par yapasdequoi

Mais savez-vous vraiment qui est propriétaire ? Comment êtes-vous si certain que vous savez mieux que le syndic qui est propriétaire ?

Une saisie du bien est l'issue logique en cas d'échec du recouvrement par les voies habituelles.
La mère à l'étranger se sent-elle intouchable ? Ou est-ce la fille ou même d'autres qui sont vraiment propriétaires (décès de la mère ? Donation ? Etc)

Par gugus

Yapasdequoi : ai-je dit que je savais mieux que le syndic qui était la propriétaire ? La réponse est non.

Par Nihilscio

Les syndics successifs sont censés avoir reçus du précédent les documents de gestion de la copropriété. Parmi ceux-ci figurent l'acte de mutation (article 6 du décret 67-223 du 17 mars 1967) sur lequel est clairement désigné qui est le copropriétaire. En cas de perte de document ou de doute quelconque, on interroge le service de la publicité foncière ou le cadastre. Si le syndic vous dit qu'il ne sait pas qui est le propriétaire de tel lot, c'est qu'il ne fait pas son travail.

L'action oblique est l'action du créancier contre quelqu'un qui doit quelque chose au débiteur. Si le débiteur fait le mort ou est impossible à joindre, on peut parfois se tourner vers quelqu'un qui lui doit des obligations, par exemple un locataire.

Quand une situation est juridiquement compliquée, il faut recourir à un avocat. Une action en recouvrement de créance contre un copropriétaire résidant en Bulgarie risque de ne pas être simple. De toute façon, les syndics professionnels passent toujours par un avocat quand ils portent un contentieux en justice.

c'est le propriétaire qui paie et à qui on envoie les relances : certes, mais quand le copropriétaire ne paie pas et ne répond pas aux relances, comment fait-on ? Si c'est tout simple, pourquoi posez-vous une question sur un forum ?

Par gugus

Merci Nihilscio
Réponse claire et précise. Je n'ai besoin de rien de plus.

Par AGeorges

Bonjour Gugus,
Si la mère a habité un temps votre copropriété, puis est partie en Bulgarie sans faire de changement d'adresse, pour le syndic, officiellement, elle habite toujours là et les courriers sont envoyés à l'adresse "interne". Si la fille récupère les courriers adressés à sa mère et, par exemple, paie les charges, le changement est transparent pour le Syndic. La fille peut aussi faire signer (ou faire un faux) le pouvoir et assister aux AG.

A mon avis, votre question sur le Conseil Syndical est pleine de bon sens. Un des rôles du CS est d'être un intermédiaire entre le Syndic et les copropriétaires. Il ne serait donc pas stupide de prendre un RV avec cette fille et de lui demander ses griefs (contre le Syndic). D'étudier le sujet. Si elle a raison, elle pourrait bien ne pas être la seule concernée, et si elle a tort, peut-être lui expliquer pourquoi pourrait résoudre le problème. Calmement, sans l'agresser, pour l'aider.

Normalement, vous avez accès à la feuille de présence de la dernière AG. Vous devez donc savoir qui est la copropriétaire officielle de ce lot. Cependant, si c'est la fille qui est indiquée, cela peut signifier que la chaîne des Syndics a fait un peu n'importe quoi à un moment donné. J'ai des cas comme ça dans ma copropriété, et les demandes de correction sont toutes ignorées !

Dans tous les cas, officiellement, le Syndic est uniquement supposé connaître le/la copropriétaire, et ses actions ne peuvent être dirigées que contre cette personne. Une action dite oblique contre la fille chômeuse négligerait la base de ce type d'action : savoir que la fille a la capacité financière de se substituer à la mère pour payer les dettes de cette dernière. C'est le principe de l'ATD. On ne fait pas un ATD sur un compte à 0.

Par gugus

Merci AGeorges.

Vous ajoutez des éléments que je ne soupçonnais pas . Mais je viens sur ce forum , pour avoir les avis et conseils de sachants.

Nihilscio a raison , ce n'est pas tout simple et j'ai affirmé un peu vite ,ce que je croyais une évidence .Je lui fais des excuses.

Par gugus

Bonjour ,

Dans le cas d'une action du Syndic contre la copropriétaire qui est à l'étranger ; Qui paiera les frais de justice ?
Merci.

Par AGeorges

Bonjour Gugus,

Le Syndic, s'il y est autorisé par l'AG, va lancer une procédure. Il va donc embaucher un avocat. Cela fera des frais, payés par le Syndicat, en avance. Ces frais seront donc ajoutés aux charges.

Ensuite, l'assignation suivra son chemin et pourra, d'ici quelques années, aboutir à une conclusion. D'ici-là, il peut aussi y avoir quelques frais d'huissier (CdJ) toujours assumés par le Syndicat.

Les 'conclusions' de l'avocat de la copropriété vont inclure :

- l'imputation des dépens du procès à la partie adverse,
- la demande d'indemnisation article 700 (les frais de procédure, avocats, huissiers, imposés ...)
- d'autres indemnisation si justifié ...

Si le Syndicat gagne le procès, le juge reprendra, au plus probable, les demandes, les réduira peut-être.

Tout ne sera pas forcément terminé car le juge décidera probablement de mettre le bien en licitation, ce qui ne se fera pas du jour au lendemain. Sans parler de l'appel et autres recours de la partie adverse.

Par yapasdequoi

Commencez déjà par une demande au SPF (12 euros) pour savoir qui est vraiment propriétaire de ce logement. Vous pourriez être surpris.

Et si le syndic se trompe de cible lors de ses démarches de recouvrement, c'est autant d'argent de gaspillé.

Ne pas confondre vitesse et précipitation.

Par Nihilscio

Une action dite oblique contre la fille chômeuse négligerait la base de ce type d'action : savoir que la fille a la capacité financière de se substituer à la mère pour payer les dettes de cette dernière. C'est le principe de l'ATD. On ne fait pas un ATD sur un compte à 0. Phrase confuse qui n'apporte rien. Nous sommes sur un forum de droit, on raisonne en droit sur des situations juridiquement circonscrites en s'appuyant sur des sources de droit.

Par AGeorges

Oh ! J'ai osé contrarier le maître auto-proclamé !

Malheureusement, la situation juridique n'est absolument pas claire ici. En fait on ne sait ni qui est la véritable copropriétaire de l'appartement, ni même si la mère est encore vivante.

On sait juste qu'une personne, peut-être la fille (je n'ai pas vu de CNI) habiterait dans un appartement crédité à une dame bulgare rentrée dans son pays, et que la peut-être fille avait soudainement cessé de payer les charges suite à ce qu'elle considère comme des débordements du Syndic.

Comme situation juridiquement claire, il y a BEAUCOUP mieux !
Et avant de parler de Droit, il convient d'établir les bases sur lesquelles il sera possible de s'appuyer !

Et ma 'petite' phrase entre 'savoir' et 'dernière' est tout à fait claire. Encore plus si cette 'fille' est sans emploi, comme indiqué.

Par yapasdequoi

Cessez de vous offusquer pour des broutilles, ça n'aide personne.
Il serait plus utile d'étayer les réponses avec les textes juridiques de référence qui manquent souvent aux lecteurs.

Par Nihilscio

Malheureusement, la situation juridique n'est absolument pas claire ici. En fait on ne sait ni qui est la véritable copropriétaire de l'appartement, ni même si la mère est encore vivante.
C'est parce que la situation juridique est incertaine que j'ai évoqué l'éventualité d'une action contre l'occupante qui ne doit pas être écartée d'emblée au seul motif que l'occupante n'est pas propriétaire. L'affirmation que le syndic ne peut diriger ses actions que contre le copropriétaire en titre est erronée.

Après que le syndic aura tenté de manière informelle d'éclaircir la situation et de faire valoir les droits du syndicat auprès de l'occupante, en cas d'échec, il faudra tenter d'agir contre la propriétaire en commençant par une mise en demeure. Si la difficulté perdure, il faudra consulter l'avocat du syndicat qui pourra être amené à rechercher si, en conséquence du droit d'occupation du lot de copropriété revendiqué par l'occupante, n'est pas créée une obligation de l'occupante envers la propriétaire de s'acquitter des charges de copropriété. En un tel cas, une action oblique, prévue à l'article 1341-1 du code civil, du syndicat des copropriétaires directement contre l'occupante est envisageable.

Même si la Bulgarie est membre de l'Union Européenne, dans le cadre de l'action du syndicat à tenter tout d'abord contre la copropriétaire, il faut s'attendre à des difficultés de notification.

Une action dite oblique contre la fille chômeuse négligerait la base de ce type d'action
Qu'est-ce que la base d'une action oblique ? Qui néglige quoi ?
Savoir s'il l'on peut en droit agir contre le débiteur du débiteur est une chose, savoir si une telle action serait efficace en est une autre.
Qu'est-ce qu'un ATD ? Aide à Toute Détresse, mouvement fondé par le père Wresinski, dirigé entre 1968 et 1998 par Genevière de Gaulle-Anthonioz ?
Quel est le principe de l'ATD ?
Les propos d'Ageorges sont confus : confusion entre (1) l'action oblique visant à faire condamner le débiteur du débiteur, (2) la mise en oeuvre de mesures d'exécution visant à une saisie des créances du débiteur et (3) la saisie-attribution sur un compte bancaire qui peut se révéler inefficace si le compte n'est pas suffisamment approvisionné.

Par gugus

Merci à tous ceux qui prennent une partie de leur temps pour me répondre . Mais lorsque l'un , n'est pas d'accord avec l'autre sur des points de droit ,mettez vous à la place du néphophte qui ne sait pas grand chose . Ce que je retiens de tout cela , c'est qu'un copropriétaire qui ne paye pas ses charges et ses travaux ,va amener beaucoup de tracas aux autres copropriétaires. Ce n'est pas la même musique que l'on peut lire sur certains sites ,voir des fois sur le site de l'ARC.
D'après la loi ELAN ,ces choses se font maintenant assez rapidement , ce que j'ai tendance à douter.
(la mère n'est pas décédée).
Sinon , a vos avis , combien peut durer ce genre de procédure pour arriver à une conclusion.

Par Nihilscio

Un copropriétaire qui ne paie pas ses charges crée des soucis aux autres copropriétaires, cela ne fait aucun doute, personne ne prétend le contraire. C'est plus ou moins grave selon le montant des impayés.

La loi ELAN n'a rien apporté de fondamentalement nouveau. Le législateur ne peut pas décider d'un claquement de doigts qu'il est facile de recouvrer des charges de copropriété. Juridiquement, ce peut être très simple dans le principe. Un copropriétaire ne paie pas, il est convoqué devant le tribunal à l'initiative du syndic et le tribunal le condamne à payer. Jusque là, c'est simple, le jugement peut être rendu en quelques mois. Mais si le copropriétaire est insolvable, comme on ne peut pas tondre un ?uf, le syndicat ne pourra pas se faire payer facilement, il faudra faire saisir le lot de copropriété, ce qui prend du temps et il faut faire l'avance de différents frais assez lourds.

L'affaire que vous exposez risque d'être assez compliquée. Tout d'abord, la copropriétaire est en Bulgarie. Ensuite, la personne qui occupe le lot de copropriété et qui jusqu'à présent payait les charges est sans emploi ce qui peut donner à craindre sur la culpabilité. Il faut que le syndic cherche à en savoir plus.

Par Isadore

Bonjour,

Ici il est dit que la fille est hébergée à titre gracieux. Si la mère est bien propriétaire et si la fille est bien hébergée à titre gracieux, il n'y a aucune "action oblique" envisageable contre la fille. Elle est hébergée, les dettes de sa mère ne sont pas son problème.

Si la fille a une dette envers sa mère pour une raison x ou y, on pourrait envisager une subrogation de la fille au profit du syndicat de copropriété.

Mais bon, ça impliquerait :

- de connaître l'existence de cette dette
- de pouvoir la prouver
- que la fille soit solvable.

Il est nécessaire de commencer par vérifier qui est propriétaire de cet appartement. Il a été conseillé de se renseigner auprès du Service de la Publicité Foncière, le syndic doit être capable de faire cette démarche très simple. On aura ainsi le nom du dernier propriétaire connu par l'administration.

Voici comment procéder : remplir
[url=https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3233-sd/demande-de-renseignements-pour-la-periode-compter-du-1er-janvier-1956]https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3233-sd/demande-de-renseignements-pour-la-periode-compter-du-1er-janvier-1956[/url] et l'envoyer au SPF du lieu où se trouve l'immeuble avec le paiement (12 euros).

En cas de besoin, utiliser ce site pour trouver la référence cadastrale :

[url=https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do]https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do[/url]

Le SPF va envoyer la liste de toutes les transactions immobilières liées à l'appartement (vente, donation...).

Si besoin de plus d'informations sur un acte, on peut renvoyer cet autre formulaire pour en avoir une copie (15 euros) :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47480]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47480[/url]

Si le syndic ne veut pas s'en charger, n'importe quel copropriétaire peut le faire, c'est simple et peu coûteux.

Si la mère a un acte de naissance français, on pourra aussi demander un extrait sans filiation pour vérifier s'il y a des informations intéressantes dans les mentions marginales (par exemple son décès) :
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1427>

C'est gratuit. Au besoin les informations nécessaires (lieu de naissance, nom complet) pourront être trouvées dans les actes transmis par le SPF.

Par Nihilscio

il y a une femme qui est logée à titre gracieux par sa mère (qui ne vit pas avec elle).

Mais aussi :

Les charges de l'appartement ont toujours été payées par la fille, ainsi que les gros travaux.

Elle n'est peut-être pas logée à titre complètement gracieux. Je pense plutôt à un prêt à usage qui lui serait consenti à condition qu'elle prenne à sa charge les charges de copropriété et elle a peut-être intérêt à prétendre qu'il en est ainsi ce qui pourrait l'amener à se déclarer subrogée dans les droits et obligations de sa mère. Ce serait pratique pour le syndicat.

Les renseignements fournis par le service de la publicité foncière ne devraient rien apporter de plus que l'avis de mutation, tout au moins si celui-ci a été notifié au syndicat comme prescrit à l'article 6 du décret du 17 mars 1967. L'interrogation du cadastre permettrait de connaître l'adresse de propriétaire telle qu'elle est connue de l'administration fiscale et qui a pu changer depuis la mutation.

Par gugus

Exact : cette fille n'est plus chômeuse, elle a trouvé un emploi stable de fonctionnaire .

Comme je vous l'ai dit au début, elle est motivée par le fait que le syndicat a commis des fautes et abus, qui sont reconnus de tous les copropriétaires. Juste 2 exemples (il y en a plusieurs). Nous étions dans un syndicat indépendant et avons été rachetés par un des deux syndicats les plus importants de France

Ce nouveau syndicat, nous a averti verbalement, qu'il était devenu notre nouveau syndicat. Alors que nous avons signé le mandat avec des personnes physiques qui ne sont plus là. Aucune A.G n'a été faite, pour entériner le fait. Je sais que le Intuitu

personae aurait dû être pris en compte. Le syndicat a ordonné de gros travaux de zinguerie à un entrepreneur, alors qu'il n'avait pas récolté le moindre euro de la copropriété. Et ce ne sont pas les seuls griefs que l'on peut imputer à ce nouveau syndicat.

Je ne pense pas que la fille en question soit dans son droit, si elle ne paye pas ses charges, mais peut-on "l'attaquer" si elle considère que le syndicat a fait des abus, ce qui est vrai et que de ce fait, elle ne paiera pas. Le conseil syndical est plus frileux et demande juste un échelonnement de plusieurs mois pour payer les travaux.

Par yapasdequoi

Si le syndicat a passé commande de travaux sans vote de l'AG, il ne peut pas émettre d'appels de fonds. Il n'y a donc AUCUN paiement exigible, et par conséquent un étalement est hors sujet.

Si c'est pour ces travaux que la fille ne paye rien, elle a RAISON et (de même) aucun copropriétaire ne devrait payer quoi que ce soit.

Une action vigoureuse pour démettre ce syndicat indélicat (pour ne pas dire autre chose) est urgente.

Vous aviez commencé cette discussion par une copropriétaire débitrice... alors qu'elle ne l'est pas si aucun vote de l'AG n'a donné une quelconque légalité à ces appels de fonds travaux qu'elle refuse de payer.

Ne vous trompez pas d'adversaire !

Par gugus

C'est un peu plus compliqué, nous étions en procès avec une société qui nous avait fait un ravallement de très mauvaise facture. A bout de 2 ans, cette société a proposé au C.S une somme de 60.000 pour éteindre l'action en justice.

Le C.S a accepté et aussitôt le syndicat a ordonné des travaux, sans avoir reçu le moindre €. Manque de chance pour nous, la société qui devait nous faire un chèque est tombée en faillite judiciaire. L'entrepreneur a terminé ses travaux (60.000?) sans avoir été payé.

Maintenant, le syndicat nous demande de payer les travaux en 3 mois, ce que le C.S refuse. Celui-ci a écrit pour que les versements soient étalés sur 6 mois. Mais toujours pas de réponse du syndicat. Pour revenir à la "fille", celle-ci estime que le syndicat a fauté et c'est pour ça qu'elle ne veut pas payer. L'entrepreneur a été aussi imprudent il avait fait un devis où il demandait 50% à la commande, chose qu'il n'a pas fait.

Pour le moment, c'est lui le grand perdant.

Par Nihilscio

Il faut traiter distinctement les problèmes distincts. Il y en a plusieurs.

Caractère intuitu personae du mandat de syndicat.

Sur le sujet, la jurisprudence est bien établie mais il faut bien discerner ce dont il s'agit. Le mandat donné à un cabinet indépendant n'est que rarement donné à une personne physique. Le plus souvent il est donné à une société dont le dirigeant détient la majorité du capital et qu'on qualifie de syndic par abus de langage. Or, en droit, le syndicat des copropriétaires n'a pas donné mandat au dirigeant mais à la société qu'il dirige. Ce dirigeant détenteur de la majorité du capital peut céder ses parts sans qu'il y ait changement de la personnalité juridique de la société. Vous pouvez avoir le sentiment que vous avez changé de syndic alors que, juridiquement, il n'en est rien. Pour le vérifier, c'est simple. Si le numéro SIREN de la société a changé, la nouvelle société qui a absorbé l'ancienne n'a pas repris le mandat. Si c'est le cas, vous n'avez plus de syndic et vous seriez en principe susceptible de passer sous administration judiciaire le temps que l'assemblée générale désigne un nouveau syndic. Si le n° SIREN n'a pas changé, même si le nom de la société a changé, le mandat n'a pas pris fin.

Gros travaux entrepris sans décision de l'assemblée générale.

Le syndic ne peut commander de gros travaux, sauf cas d'urgence, sans qu'ils n'aient été décidés par l'assemblée générale. Sont de gros travaux ceux qu'on ne peut inclure dans la gestion courante financée sur la base du budget prévisionnel. Cela laisse une marge d'appréciation. En ce qui concerne les travaux de zinguerie dont il est question, il faut déterminer s'ils peuvent être financés dans le cadre du budget prévisionnel ou si un ou plusieurs appels de fonds supplémentaires sont nécessaires. Qu'en est-il ?

Si le syndic a lancé un appel de fonds qui n'a pas été décidé par l'assemblée générale, les copropriétaires ne sont pas tenus d'y répondre. Un tel appel de fonds a-t-il été lancé par le syndic en plus des appels des provisions trimestrielles ?

Si c'est le cas, le syndic est en tort, il aurait dû au préalable convoquer l'assemblée générale, mais la sanction de la faute du syndic n'est pas automatiquement que ce dernier doit supporter le coût des travaux qu'il a commandés. Il ne faut pas aller trop vite en oubliant une réalité : les travaux commandés ont tout de même profité au syndicat. Si un litige est porté en justice, c'est le juge qui tranchera.

Droit d'un copropriétaire qui refuse de payer.

Si chacun se permet de suspendre le paiement de sa quote-part des provisions pour charges dès qu'il allègue des griefs contre le syndic, la copropriété devient ingérable. Un copropriétaire peut refuser de répondre à un appel de fond non décidé par l'assemblée générale mais il ne peut refuser de payer à leur date d'exigibilité ce qui n'est que la mise à exécution des décisions de l'AG. Il faut parfois le rappeler aux copropriétaires.

Par yapasdequoi

@gugus, il y a déjà eu un long débat sur le sujet de cette commande de travaux
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/non-paiement-des-travaux-par-le-syndic-t38639.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/non-paiement-des-travaux-par-le-syndic-t38639.html[/url]
Vous ne pouvez pas tout mélanger entre un copropriétaire débiteur qui DOIT payer les charges exigibles, mais PAS celles qui ne le sont pas.

Mais reprendre à zéro la même discussion n'est pas respectueux des bénévoles qui vous ont déjà largement répondu. Même si des divergences ont été constatées, vous n'irez pas beaucoup plus loin dans le cadre d'un forum gratuit.

Il vous faut un avocat spécialisé dans l'immobilier et le droit des copropriétés. Vous faire conseiller auprès d'association de copropriétaires comme l'ARC ne remplacera pas non plus un avocat investi d'une mission et payé pour.

Par Nihilscio

Je suis bien d'accord. Il y a un sac de nœuds à démêler et la somme litigieuse est d'un montant élevé. Si le conseil syndical veut être éclairé, les avis d'un avocat lui sont indispensables. Il peut se faire assister par qui il veut. C'est dans ses prérogatives.

Par gugus

Je remercie vivement tous les bénévoles qui ont bien voulu me faire partager leurs savoirs. Je n'imaginais pas la complexité que cette "affaire" pouvait dégager.

Comme le dit YAPASDEQUOI, continuer la discussion ne serait pas respectueux avec tous les bénévoles qui m'ont répondu.

Donc je mets un point final à ces discussions que j'ai beaucoup appréciées.

Un merci supplémentaire à NIHILSCIO.

Par gugus

Bonjour à tous ,
je suis perplexe devant ce texte (en partie) de la Cour de Cassation , qui reconnaît les "fautes" de la cour d'appel.
Et qui donne tort au syndic qui a absorbé l'autre.
Que penser ?

Par gugus

Bonjour à tous ,
je suis perplexe devant ce texte (en partie) de la Cour de Cassation , qui reconnaît les "fautes" de la cour d'appel.
Et qui donne tort au syndic qui a absorbé l'autre.
Que penser ?

Par yapasdequoi

Ne perdez pas de temps. Consultez un avocat.

Par gugus

je vous livre , le texte final de la décision de la Cour de Cassation.

ALORS QUE, premièrement, le caractère personnel du mandat de syndic s'oppose à ce qu'il soit transmis sans l'accord de Syndicat des copropriétaires ; qu'en cas de fusion-absorption d'une société titulaire d'un mandat de syndic par création d'une entité juridique nouvelle, la transmission universelle du patrimoine de l'ancien syndic ne suffit pas à établir la qualité et le pouvoir de la société absorbante pour représenter légalement le syndicat de copropriété ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 17, 18 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article L. 236-3 du code de commerce ;

ALORS QUE, deuxièmement, en retenant pour justifier sa décision que le syndic n'avait jamais cessé de représenter le syndicat des copropriétaires, qu'il a conservé la même dénomination et le même siège social, la cour d'appel qui s'est fondée sur des circonstances inopérantes, a violé les articles 17, 18 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article L. 236-3 du code de commerce ;

ALORS QUE, troisièmement, un syndic ne peut se substituer un tiers sans l'agrément explicite de l'assemblée des copropriétaires ; qu'en décidant que la SARL ;;;;;; avait valablement pu convoquer l'assemblée générale du 20 janvier 2015, sans rechercher si l'assemblée générale avait expressément consenti au transfert du mandat de syndic, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard les articles 17, 18 et 25 de la loi du 10 juillet 1965.ECLI:FR:CCASS:2021:C300119

Retourner en haut de la page

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 28 janvier 2021, 19-22.714 19-22.720, Inédit

Par yapasdequoi

Le syndic "absorbeur" n'est donc pas syndic et ne peut pas agir comme tel. La copropriété est donc dépourvue de syndic et doit en élire un au plus vite ou bien demander au tribunal un administrateur judiciaire.

Par Nihilscio

Vous devriez apprendre à lire les arrêts que vous trouvez en ligne. Vous ne citez pas les motifs donnés par la cour mais les moyens de l'auteur du pourvoi.

Ce qu'a dit la cour de cassation est ceci :

la loi du 10 juillet 1965, excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer la société absorbante, personne morale distincte, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dans cette affaire, la cour donne raison à l'auteur du pourvoi. Vous avez de la chance. Souvent, c'est le cas le plus fréquent, elle lui donne tort. Vérifiez que vous ne faites pas dire à la cour le contraire de ce qu'elle a dit.

Que vient faire cet arrêt dans votre affaire ?

Vous êtes embarqué dans une affaire compliquée. Vous y ajoutez un élément qui est de nature à la rendre encore plus compliquée. Etes-vous sûr que votre syndic a été absorbé ? Son code SIREN a-t-il changé ?

Par gugus

Non le SIREN , n'a pas changé , mais des avocats spécialisés disent que c'est le principe de INTUITU PERSONAE qui prime.

Maintenant ,tout ignorant que je suis , j'ai le droit d'être dubitatif ,quand la Cour de Cassation, dit que la cour d'appel a violé (sic) la loi de 1965 .

Ces choses là sont rudes ,il faut pour les comprendre avoir fait ses études (V.H).

Par yapasdequoi

VOTRE avocat doit pouvoir vous aider dans VOTRE dossier.

(il a fait les bonnes études, lui ...)

Parce que tous les cas sont différents et les notions que vous évoquez sont délicates à manipuler.

Par Nihilscio

Intuitu personae : en considération de la personne.

Vous avez désigné comme syndic la société Cabinet Machin en considération de la personne morale Cabinet Machin. Si le cabinet Machin se fait absorber par le cabinet Chose, le mandat n'est pas transféré à la société Cabinet Chose du fait de l'absorption en raison du caractère intuitu personae du mandat de syndic

Mais la société titulaire du mandat de syndic de votre copropriété ne s'est pas fait absorber. Elle a seulement changé de dirigeant. Comme la considération porte sur la personne morale titulaire du mandat et non sur la personne physique qui la dirige, le changement de dirigeant n'a pas mis fin au mandat.

Quand la cour de cassation casse, elle ne prend pas de gant : « La cour d'appel a violé la loi. »

Le Conseil d'État montre plus d'égards « Le cour d'appel a commis une erreur de droit ».

Par gugus

Donc ,une bonne fois pour toute, Le principe INTUITU PERSONAE ne retire pas le mandat au nouveau syndic ?.

Je n'ai pas la qualité pour vous contredire ,loin sans faut ,mais comment se fait t'il, que tous les sites d'avocats ne fassent pas état du Siren ? Et disent que ce qui prime ,c'est l'INTUITU PERSONAE ?.

En vous remerciant.

Par Nihilscio

Je vous ai donné des explications à deux reprises, le 8 à 11 h 10 et hier à 17 h 22.

Vous n'avez pas de nouveau syndic.

Par gugus

Ce qui me "trouble" , c'est que YAPASDEQUOI dit que" le syndic absorbeur n'est donc pas syndic."

Par yapasdequoi

Dans le cas invoqué uniquement et vous demandiez une explication !

Mais votre cas est différent : il n'y a pas eu de changement de syndic.

Par gugus

Pardonnez moi d'insister , mais lorsque il y a eu deux pourvois de la Cour de Cassation qui ne remettent pas en cause le principe de INTUITU PERSONAE , l'ignorant ou le mal comprenant que je suis, peut être dubitatif.

De plus, rien n'empêche au nouveau syndic de créer une société temporaire et qu'ensuite celle ci soit rayée du Registre du Commerce . Mais peut être ,est ce une autre histoire.

Je suis bien conscient que les grands syndicats ont bien étudié leurs processus de rachat pour ne pas être attaqué.

Est ce alors ,judicieux d'ester en justice ? ou alors attendre la fin du mandat et changer de syndic ?.

Merci toutefois de vous intéresser à "mon affaire".

Par yapasdequoi

Posez la question à un avocat.

Votre situation est complexe et dépasse les possibilités d'une discussion sur un forum.

Par Nihilscio

Est ce alors ,judicieux d'ester en justice ?

Il faut d'abord définir qui (vous seul ? vous et d'autres copropriétaires ? Le syndicat des copropriétaires ?) demande quoi à qui. A définir sur les conseils d'un avocat.

Par gugus

Il y a une chose, que j'aimerais bien savoir : Lorsque le plus grand groupe Français ,rachète un syndic indépendant , comment se fait il , que le N° de SIREN ,soit le même, que le syndicat qu'il rachète ?.

MERCI.

Par yapasdequoi

Parce qu'il le garde comme filiale et ne l'intègre pas à la société mère.

Par gugus

Merci YAPASDEQUOI ? , peut être une autre question ?.

Concernant " mon affaire" . Le fait que notre syndic ,soit responsable, de pas mal de situations ; que bien sûr, nous allons payer la somme de 60.000 ? , est ce que le syndic est en droit de fixer l'agenda des paiements . Sur 6 mois ,ça ferait, à la louche, environ : 900 ? par mois ,ce qui va être difficile pour la plupart des copropriétaires ;

Avez vous une solution ,qui permettrait d 'avoir un échelonnement de paiement ,disons sur un an?

Par Nihilscio

Ce n'est pas le syndic qui décide des modalités d'appels de fonds, c'est l'assemblée générale.

Avez vous une solution ,qui permettrait d 'avoir un échelonnement de paiement ,disons sur un an? : Oui, obtenir l'accord de l'entreprise sur un paiement échelonné sur un an.

Par gugus

L' entreprise va vouloir récupérer son argent le plus vite possible . Si elle n'est pas d'accord sur un an , et que nous syndicat , c'est ce que nous voulons, peut on , comme il serait possible,refaire une A.G et fixer une date de 1 an ?.

Par Nihilscio

L'AG ne décide que pour le syndicat, elle ne décide pas pour l'entreprise. Si le syndicat et l'entreprise ne parviennent pas à trouver un accord, c'est le juge qui décidera.

Par gugus

Quel tribunal , est requis pour ce genre d'affaire?

Combien peut durer un proces de ce genre?

merci.

Par Nihilscio

C'est le tribunal judiciaire que l'entreprise pourrait vouloir saisir pour se faire payer.