



Syndic bénévole et locataire

Par **pamplemousse77**, le **02/08/2012** à **15:50**

Bonjour,

J'ai un soucis avec mon responsable copro bénévole avec/et mon locataire.

Description du bien :

Petit T2 de 32 m² aux 2èmes et derniers étages. Commerce au RDC, 1 appartement au 1er, 1 studio au 2ème étages avec mon appartement. Syndic bénévole propriétaire du commerce et 1er étage.

- Locataire :

Arrivée en Septembre 2011, ils ont déjà 3 loyers de retard (remboursé par mon assurance). Baye signé pour 2 adultes, il s'avère qu'il y a 2 adultes et 3 enfants. Un encombrement de l'entrée/l'escalier à cause de leur poussette. Le règlement de copro. en leur possession dès leur arrivée et plusieurs courrier envoyé mais rien ne change. Non entretiens des parties communes en partage avec les autres locataires. Le départ de la voisine de palier, partie à cause de l'état déplorable des parties commune depuis leur arrivé (plainte reçue par la propriétaire). Ils ont 2 factures de surconsommation d'eau d'un montant ~ 750 € pour 6 mois. Ils ont aussi porté plainte au service Hygiène de la Mairie après m'avoir fait la remarque et après avoir fait passer un professionnel (d'ailleurs c'est la mairie qui m'a indiqué le nombre d'habitant) pour l'humidité débutante.

- Responsable de la copro. :

Le responsable passant apparent tous les jours dans l'immeuble ramasserai un sceau de déchets par mois... Je passe depuis quelque mois y faire le ménage et je n'en constate pas autant. Ils ont failli en venir aux mains 2 fois à cause de la poussette et des saletés dans les escaliers (recommandés reçue par le responsable copro). Demande d'expulsion du responsable sous les 10 jours suite à cette altercation. Refus de me donner les justificatifs de facture d'eau et l'électricité, même en lui proposant une rémunération (reçue lettre recommandé en justifiant qu'il n'est pas ma secrétaire). Il se plaint également de la surconsommation d'eau du aux "allées venue" de personnes étrangères au contrat de location pour "prendre des douches" (sans vraie preuve). Pour cette raison, il me surfacture la

consommation d'eau, sans pour autant me donner un justificatif. Pour tout ces cumule de problème, il m'accuse d'être une "marchante de sommeil" alors que tout à été reporté à l'agence et que je leur ai demandé de résoudre tout ces problèmes (chose qui ne semble pas avancer bien vite).

Pour finir, il nous annonce au 31/07 qu'il cesse d'assumé les fonctions de syndic (par recommandé avec avis de réception).

Que dois-je faire pour sortir de tout ça ?

Merci.

Par **wolfram**, le **02/08/2012 à 22:26**

Résilier le bail de votre locataire (s'il en a un) d'après ce que je comprends ce serait à l'agent immobilier qui assure la gestion locative de l'appartement dont vous êtes bailleur de le faire.

Voire demander son expulsion au Tribunal qui aurait déjà dû être saisi pour lui faire injonction de payer bles loyers et charges dus.

Dépêchez-vous entre copropriétaires soit de convaincre votre ancien syndic bénévole non professionnel d'accepter de reprendre ses fonctions de syndic sinon n'importe quel tordu va faire désigner un administrateur provisoire par le Tribunal qui ensuite vous mettra sous la coupe d'un syndic professionnel et là ça coutera cher à tout le monde.

Courage et Ténacité vous seront nécessaires.

Michel

Par **pamplemousse77**, le **03/08/2012 à 08:43**

Bonjour,

Merci de votre réponse rapide !

J'ai déjà demandé à l'agence de mettre fin à cette location, un commandement de paiement a apparemment déjà été fait.

Mais l'agence m'a clairement dit qu'il ne fallait pas aller a cette extrême, que la procédure est très longue et qu'il fallait attendre et que l'assurance loyer impayé (souscrit via eux) s'occupait du dossier.

En gros (pour moi) l'agence ne fait rien du tout.

Y a t-il moyen d'obliger l'agence à faire résilier le baye ?

Comment dois-je faire pour demander l'expulsion au tribunal ?

Merci.

Par **wolfram**, le **04/08/2012** à **12:42**

Si j'ai quelques compétences en copropriété, je suis plus limité en gestion locative. Je ne doute pas que d'autres intervenants, voire les modérateurs d' experatoo vont contribuer à vous donner réponses.

Courage et Longue Ténacité

Michel

Par **pamplemousse77**, le **04/08/2012** à **13:03**

Merci beaucoup Michel.

Par **wolfram**, le **05/08/2012** à **11:30**

Si vous n'en avez pas copie, demandez à votre agence de vous communiquer le contrat d'assurance Loyers impayés. Car très souvent ces contrats prévoient la résiliation si les incidents sont trop fréquents.

Soyez aussi attentif au coût de ce contrat qui doit venir en diminution de ce que devrait vous rapporter le loyer.

Je suis aussi habituellement 77090 COLLEGIEN, et aussi bailleur dans 75020.

Courage et Ténacité.

Michel