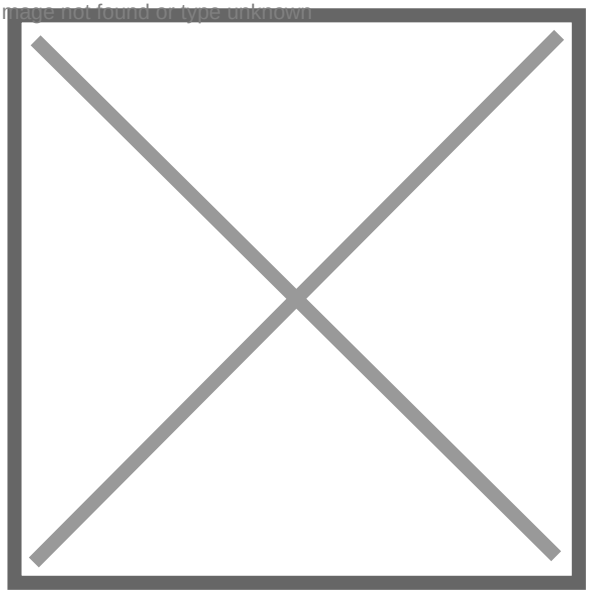
Image not found or type unknown



Problème Nouveau syndic bénévole et syndic professionnel

Par **Sousoucmoi**, le **08/12/2021** à **14:11**

Bonjour,

Je souhaite devenir syndic bénévole de ma copropriété. Le problème viens de l'ancien syndic toujours en place (convocation à l'AG pour démission et remplacement du syndic).

Le syndic en place veut passer à un professionnel et nous nous ne voulons pas. Le syndic en place ne nous a jamais donné le contrat, ni le n° d'immatriculation, ni le PV du jour de leur élection.

Nous avons acheté il y a trois ans et nous n'avons jamais eu d'assemblée générale avant.

Nous avons 2 lot sur 4 et la moitié des millièmes, quel recours s'ouvre à nous et que pouvons-nous faire ?

Merci.

Par **nihilscio**, le **08/12/2021** à **14:47**

Bonjour,

Le problème viens de l'ancien syndic toujours en place (convocation a l AG pour démission et remplacement du syndic)

: je ne comprends pas, que voulez-vous dire, que s'est-il passé ?

Vous pouvez convoquer vous-même l'assemblée générale. Vous inscrirez à l'ordre du jour votre désignation comme syndic.

Si l'ancien syndic ne veut pas vous transmettre les documents de gestion comme prescrit à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, vous saisirez le président du tribunal judiciaire en référé.

Par **Sousoucmoi**, le **08/12/2021** à **15:48**

Merci pour votre réponse sur les document du syndic, je leur redemanderai. Si jamais il n'y a jamais eu de document établi par le syndic qu'est-ce que cela implique ?

Le syndic actuel nous a convoqué car il démissionne et nous propose un syndic professionnel, les mensualités étant élevées nous les avons appelé pour leurs dire que je préfère prendre la relève bénévolement. Il ne veulent pas de syndic bénévole et nous on dit qu'on était obligé de prendre leur nouveau syndic. J'ai vu que c'était par vote que le nouveau syndic allez être élu. J'aimerai savoir comment allait se dérouler le vote ainsi que la répartition des voix (je suis copropriétaire majoritaire en millième et en nombre de lot), le jour de l assemblée pourrai-je proposer ma candidature pour le syndic ou dois-je convoquer une autre assemblée ?

Merci beaucoup de prendre le temps de me répondre je suis un peu perdu et ne sais vers qui me tourner.

Par **coproleclos**, le **08/12/2021** à **18:41**

Bonjour,

J'ai été ce que l'on appelle aujourd'hui un syndic non professionnel. C'était dans les années 1980 et suite à un article dans la revue 50 Millions de consommateurs, où il était question du syndicat coopératif, je l'ai créé dans ma copro avec 2 autres proprios sur les 8 qui compose le syndicat. J'ai été renouvelé syndic coopératif jusqu'en 2018 où nous sommes passés entre les mains d'un syndic pro faute de volontaire pour ma succession.

C'est très facile de changer de type de gestion et si vous voulez devenir un syndic bénévole ou coopératif, vous suivez les conseils de @nihilscio si vous ne voulez plus de votre syndic pro.

Vous allez tous à l'AG convoquée par le syndic actuel et vous votez tous "NON" à la résolution nommant un nouveau pro ; ou du moins il faut plus de la moitié+1 du nombre total de tantièmes (majorité de l'article 25) afin de rejeter la résolution.

Auparavent vous envoyez à votre syndic actuel par LRAR une demande de question complémentaire à l'ordre du jour de la prochaine AG : cette question portera sur le

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

changement de gestion et votre nomination en qualité de syndic bénévole ou coopératif selon la formule que vous aurez choisie.

Regardez dans la loi 65-557 du 10/07/1965 si vous correspondez aux dispositions relatives aux petites copropriétés aux articles 41-8 jusqu'au 41-23. Le décret d'application de cette loi porte le n° 67-223 du 17/03/1967. Les textes sont dispos sur le site internet "legifrance.gouv.fr" en tapant les références dans la zone dédiée.

Attention toutefois si le total de vos tantièmes est supérieur à celui des autres proprios, le total des vôtres sera réduit à la somme des autres, ceci afin d'éviter "les prises de pouvoir". Je suppose que vous êtes soutenue par les autres proprios afin d'avoir + de 501/1000èmes favorables à votre projet. Demandez aussi aux autres copros d'attendre avant de payer les appels de fonds que votre syndic actuel devrait envoyer sous peu pour règlement le 1er janvier prochain ; ça vous permettra d'avoir des fonds pour débuter votre gestion, car ce syndic va trainer des pieds pour vous remettre la trésorerie du syndicat. Vous ne dites pas quand la prochaine AG devrait se tenir et si elle est prévue.

Préparez également la convocation, et le budget 2023 à moins que le 2022 n'a pas encore été voté, à VOTRE AG en accord avec les autres proprios. Le plus dur sera de récupérer les documents de l'ancien syndic : suivez alors aussi les conseils donnés en faisant appel à la justice. A l'époque nous étions reparti de zéro car soutenu par tous les 8 copros. Je sais que c'est plus facile à dire qu'à faire.

Je vous souhaite une pleine réussite et me tiens à votre disposition si vous avez besoin de conseils car je possède près de 500 points de droit sur le thème de la copro ; contactez-moi si besoin par messagerie privée en haut à droite du site la flêche à droite de votre pseudo. Je suis désolé d'avoir été aussi long.

Bien à vous.

Par **coproleclos**, le **09/12/2021** à **18:05**

Bonjour,

Selon vos déclarations lues par ailleurs, je cite :"*Bonjour Merci de m'avoir répondu sur le message par rapport aux syndic professionnel et benevole. J'ai besoin de votre aide encore une fois, je vois que je me suis mal exprimé. Actuellement nous somme en syndic bénévole, le syndic bénévole démissionne et nous a envoyer la convocation à l'AG avec pour objet la demission, le vote du budget 2022 ainsi que l'élection du nouveau syndic pro. Avec la convocation il nous on fait parvenir un contrat de syndic pro que nous trouvons trop chère c'est pourquoi je veux me présenter en tant que syndic bénévole. Mais le syndic bénévole refuse de voter pour moi et l'autre copropriété (nous somme 3) ne sais pas encore, du coup je suis un peu dépasser car comme j'ai la moitié de la copro cest à moi que reviens la plus grande part a payer sur le syndic. A part attendre le vote que puis je faire pour essayer de devenir syndic bénévole. En vous remerciant par avance du temps consacré. Cordialement*".

Vous correspondez donc aux petites copropriétés selon les articles 41-8 à 41-12 de la loi de 1965. Quand vous dites "NOUS" de qui s'agit-il : de votre famille ou de l'un des 2 autres copro

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

? Vous dites également "il nous ont" et "il ne veulent pas" ; "il" au singulier et le reste au pluriel ne permettent de vous répondre avec exactitude et il serait bon que vous soyez plus précis : s'agit-il d'un ou des deux autres copros ?

Et si vous votiez "NON" à la résolution sur la nomination du syndic pro, seriez-vous soutenu par l'un des 2 autres copros afin d'avoir la majorité des tantièmes avec au moins 501 sur 1000. A vous de convaincre le proprio indécis que vous pouvez assurer la suite et afin qu'il vote "NON" comme vous et "OUI" à votre candidature ; dans ce cas auriez-vous les 501/1000 favorables.

Autre cas : si les 2 autres ont par exemple 450/1000 au total, vos tantièmes seront ramenés à 450 également au lieu de 550, selon l'article 22 de la loi de 1965), soit un total de 900/900 ; il faudra que la résolution soit acceptée avec 451/900. Dans ce cas avec les voix de l'indécis vous seriez élu. C'est pourquoi je parle de "tantièmes" et non de "millièmes". Adaptez les nombres selon l'exemple donné.

Allez encore un effort afin que nous puissions vous donner les meilleurs conseils.

Bien à vous.

Par **Sousoucmoi**, le **09/12/2021** à **23:56**

Bonsoir alors quand je dit nous je parle de ma famille et il le syndic (c'est un couple qui le gère) se qui explique que je m'emmêle entre le singulier et le pluriel.

Merci de m'avoir répondu, c'est plus clair pour moi, je n'ai plus qu'à attendre et croiser les doigts.

Par **Tisuisse**, le **10/12/2021** à **07:26**

Bonjour.

Vous pouvez aussi contacter l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) résidant à Paris 19e (coordonnéees sur internet), ils ont des juristes qui vous aideront dans vos démarches, vos courriers, etc.

Tous les conseils qui vous ont été donnés précédemment sont très bons. Le syndic actuel n'a pas à imposer un nouveau syndic, qu'il soit bénévole ou professionnel, c'est l'AG qui décide et seulement elle. Le syndic devra se plier aux décisions de l'Assemblée Générale. A ce titre, une autre décision est aussi à voter : donner quitus de la gestion au syndic, accorder la démission du syndic. Il vous suffira de refuser le quitus et d'accorder cette démission.

Comme dit précédemment, vous adressez une LR/AR au syndic en place et demandez à ce que soit ajouté à la question du jour relative au changement de syndic, votre candidature en tant que syndic bénévole, le syndic actuel n'a pas d'autres choix, selon la loi, que d'ajouter cette mention et d'en informer les autres copropriétaires. Lors de votre AG, les copropriétaires

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

décideront, en toute liberté, de leur choix.

Par **nihilscio**, le **10/12/2021** à **09:31**

[quote]*Le syndic actuel nous a convoqué car il démissionne et nous propose un syndic professionnel, les mensualités étant élevées nous les avons appelé pour leurs dire que je préfère prendre la relève bénévolement. Il ne veulent pas de syndic bénévole et nous on dit qu'on était obligé de prendre leur nouveau syndic. J'ai vu que c'était par vote que le nouveau syndic allez être élu. J'aimerai savoir comment allait se dérouler le vote ainsi que la répartition des voix (je suis copropriétaire majoritaire en millième et en nombre de lot), le jour de l assemblée pourrai-je proposer ma candidature pour le syndic ou dois-je convoquer une autre assemblée ?*[/quote]
Donc le syndic en place en place a décidé de démissionner et convoque une assemblée dont l'ordre du jour ne contient que la candidature d'un professionnel.

Il aurait dû vous notifier sa démission au moins deux mois avant de convoquer l'assemblée. Cela vous aurait laissé le temps de faire connaître votre candidature qui, sur votre demande, aurait été obligatoirement inscrite à l'ordre du jour.

La procédure du complément à l'ordre du jour n'existe plus depuis longtemps. Le syndic n'est pas tenu de notifier un complément qui serait d'ailleurs probablement hors délai.

Le jour de l'assemblée vous pouvez essayer de convaincre les autres de ne pas désigner le professionnel proposé. En nombre de voix vous êtes à égalité parce que vous ne diposez pour voter que du nombre de voix dont disposent les autres copropriétaire. S'il n'y a pas au moins un copropriétaire votant dans votre sens, la situation est bloquée et la seule solution pour la débloquer est l'administration judiciaire.

Si vous étiez élu, votre candidature n'ayant pas été portée à l'ordre du jour de l'assemblée, votre désignation comme syndic serait contestable. Le syndic démissionnaire qui ne vous veut pas comme syndic bénévole voudra peut-être contester votre désignation en justice.

En raison de votre ignorance des règles de fonctionnement d'une copropriété, il est peut-être imprudent de vous proposer comme syndic bénévole.

Par **coproleclos**, le **10/12/2021** à **16:43**

Bonjour,

L'ARC ne répond jamais à une demande quelconque émanant d'un particulier. Il faut être soit responsable de copropriété soit un conseil syndical. Vous vous inscrivez chez eux et ils répondent par mail avec le montant de l'inscription calculé selon le nombre de lots. Un chèque doit être renvoyé par courrier avec preuve de votre qualité. Autrement dit dans le cas présent c'est totalement inutile.

Bien à vous.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Sousoucmoi**, le **10/12/2021** à **17:29**

Bonjour,

D'accord je comprend tout se que vous me dite, si e jour de l'AG nous votons la démission du syndic mais que nous refusons le syndic pro, est il possible le jour même de redonner une convocation a une assemblée générale avec comme ordre du jour l'élection dun nouveau syndic pro ou bénévole.

Par **coproleclos**, le **10/12/2021** à **18:48**

Bonjour,

Voici le lien que je viens de retrouver concernant un article sur le régime légal de votre copropriété :

https://www.union-habitat.org/actualites/loi-elan-le-regime-specifique-des-petites-coproprietes-et-des-coproprietes-deux#content

Si vous tentiez aussi de passer en force, pourquoi ne pas proposer votre candidature en qualité de syndic bénévole ou coopératif au cours de cette AG ? Ça m'étonnerait que l'un des 2 autres aille en justice contre vous. Il n'en aura pas les moyens surtout qu'un avocat serait obligatoire.

Selon cet article, une AG n'est pas obligatoire et il suffit de vous entendre avec vos 2 autres proprios pour vous nommer syndic, mais il faut que tous soient d'accord. Sauriez-vous les convaincre tous ? Au besoin envoyez le lien internet aux 2 autres. Même si ce n'est pas le grand amour entre vous tous, essayez de dialoguer.

Lisez bien la rubrique "Modalités de prise des décisions simplifiées" qui ne précise pas que l'élection du syndic soit obligatoire par une AG.

Si je peux me permettre un conseil : ne multipliez pas les sujets qui tendront à créer de la confusion.

Bien à vous.

Par **Visiteur**, le **10/12/2021** à **19:33**

😉😃

Par **nihilscio**, le **11/12/2021** à **09:47**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

On peut se passer d'AG quand la décision est prise à l'unanimité et constatée par écrit. Or il n'y a pas unanimité.

Vous êtes trois copropriétaires. Pour être syndic il vous faut obligatoirement le vote de l'un des deux autres en assemblée générale.

Si les deux vous sont opposés, la situation est bloquée.

Il y a deux solutions : soit l'un des deux autres consent à ce que vous deveniez syndic, soit vous acceptez la candidature du professionnel proposé. La seconde me paraît la plus raisonnable.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés