



À quoi joue le syndic bénévole ?

Par **genya749**, le **24/06/2008** à **15:30**

bonjour,

Ns avons suspendu le paiement des charges ds la mesure ou notre syndic bénévole (propriétaire occupant com nous) ne respectait pas son rôle : il s'octroie un parking sans en avoir, il autorise les locataires à se garer n'importe ou, il ne respecte pa (pour lui) le règlement de corpo ..

après discussion ns avons voulu faire un effort et avons envoyé une lettre reco avec un chèque de 460euros (moitié ds charges dûes).

il n'est pas allé la chercher à la poste, elle ns et retournée non réclamée.

Ns avons donc envoyé une deuxième lettre reco, avec cette fois un chèque de 268 euros ns sommes le le 03/07 il l'a mis à la banque ...

genya

Par **Marion2**, le **24/06/2008** à **17:10**

Il ne doit pas y avoir que ce monsieur au syndic bénévole ! Un syndic bénévole est élu par vote au cours d'une Assemblée Générale.

Les copropriétaires sont-ils convoqués 1 fois par an, contre émargement ou en recommandé A/R à l'assemblée générale ?

Si ce monsieur pose des problèmes, demandez avec les autres propriétaires au syndic (en recommandé A/R), une Assemblée Générale Extraordinaire avec comme ordre du jour "problèmes rencontrés par les propriétaires dus au manque de sérieux du syndic actuel et

demande d'élection d'un autre syndic".

Si vous avez besoin d'autres renseignements, n'hésitez pas

Par **Marion2**, le **24/06/2008 à 17:39**

Il faut au moins 1 autre personne avec lui ! (1 président + 1 trésorier).

Il doit porter à votre connaissance les factures.

Provoquez une réunion et mettez le en demeure de s'expliquer sur sa façon de faire.

Il y a un cahier des charges, qu'il le respecte !

A votre place, je ne serais pas tranquille pour les comptes de la copropriété. Il ne peut pas être Président et trésorier en même temps!

n'y a t'il pas 2 autres copropriétaires qui pourraient se charger du rôle de Syndic ?

Il ne faut pas garder une personne comme ça, vous risquez d'avoir des problèmes.

Par **Marion2**, le **24/06/2008 à 20:05**

Vous n'êtes absolument pas dans l'obligation de prendre un Syndic professionnel.

Excusez-moi, mais VIREZ CE MONSIEUR !!!

Surtout ne bloquez pas le paiement des charges, ça se retournerait contre vous.

Le Syndic est dans l'obligation de vous fournir tous les justificatifs concernant les charges.

[fluo]IL EST OBLIGE[/fluo] .

Si vous allez au tribunal, il vous sera désigné un syndic d'office, et ça coûte horriblement cher.

Ce qu'il a fait pour l'huissier, est inadmissible !

Faites une assemblée générale extraordinaire. Faites et distribuez contre émargement une convocation 21 jours avant la date fixée.

A l'ordre du jour, indiquez "Suite à l'incompétence actuelle du Syndic, élection Vous ferez un compte-rendu que vous enverrez à ce monsieur en recommandé A/R.

Que quelqu'un d'autre se présente (2 personnes, 1 président et un trésorier) pour le remplacer et voter pour les 2 personnes qui se présentes.

Vous serez absolument dans vos droits.

Mais pourquoi les 3 propriétaires bailleurs ne bougeront pas ? Sont-ils bien informés de ce qui se passe ? Dites leur bien que s'ils ne sont pas d'accord avec vous, ça passera par le tribunal avec tous les frais importants de syndic professionnel qui incomberont aux propriétaires.

Tenez-nous au courant.

Par **Marion2**, le **24/06/2008 à 22:04**

Vu ce qui se passe, à votre place, je retournerais au tribunal. Vous n'avez pas besoin d'un avocat.

Vous déposez une plainte par écrit au Procureur de la République à l'encontre du président, en disant qu'il n'y a aucun respect des lois sur la copropriété, que vous n'arrivez pas à voir les factures et je suppose qu'il n'y a pas peut-être pas d'AG faite dans les normes, avec approbation par les copropriétaires des comptes de l'année écoulée, ainsi que l'indication de

la provision de charge pour l'année à venir. Qu'il n'y a aucun respect de la loi sur la copropriété.

Automatiquement, il sera nommé un Syndic professionnel mais que vous ne sera pas obligé de garder. Vous pourrez ensuite former un nouveau syndic bénévole.

N'hésitez pas à indiquer dans le courrier toutes les aberrations de ce syndic.

Et lorsque vous serez convoqué à l'audience, demandez des dommages et intérêts au vu des frais engagés par vous.

Envoyez une lettre recommandée A/R au syndic pour lui demander une nouvelle fois de consulter les factures concernant la copropriété, en lui fixant un délai et bien lui dire que passé ce délai, vous déposerez une plainte à son encontre pour non respect de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

Par ailleurs, a t'il été élu au cours d'une Assemblée Générale (et non d'une simple réunion) ??? Si ce n'est pas le cas, il n'est pas du tout mandaté pour ce poste !!!

Ne vous laissez pas faire, vous courez au devant d'ennuis.

Depuis plus de 20 ans, je suis Présidente d'une copropriété de 68 maisons. Nous n'avons pas de syndic professionnel. Trois fois, j'ai dû aller au Tribunal et sans avocat, les propriétaires ne voulaient pas faire de frais supplémentaires. Les trois fois, nous avons gagné les procès (alors qu'il y avait un avocat pour la partie adverse).

Je veux bien vous aider dans vos démarches jusqu'au bout (bénévolement ! lol !). Je vous laisse une adresse mail ça sera peut-être plus facile mol.ly@live.fr . Mais surtout, agissez.

Bien cordialement

Par **Marion2**, le **25/06/2008 à 19:17**

Bonjour genya,

C'est auprès du Tribunal de Grand Instance qu'il faut assigner le syndic !

"L'ART 49 du décret du 17/03/67 stipule qu le Syndic peut être assigné par tout intéressé devant le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en [fluo]matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire."

Ce n'est pas devant un tribunal de proximité qu'il faut assigner.

Cordialement

Par **genya749**, le **25/06/2008 à 19:38**

merci sauf que, de toute façon le syndic pourra se représenter et qu'il sera réélu.

En fait mon souci et interrogation se portait plutôt sur ce que j'ai exprimé lors de ma première intervention,

merci quand même.

genya

Par **Marion2**, le **25/06/2008 à 21:42**

Vous pouvez demander, vu l'incompétence du syndic, un administrateur provisoire de la copropriété en spécifiant bien qu'il n'est plus possible de garder ce syndic.

Il a été élu comment ? Si cela se trouve, il n'est même pas syndic, si la loi sur la copropriété n'a pas été respectée.

Il doit être élu lors de l'assemblée générale.

S'il a été élu lors d'une réunion simple, ce qu'il me semble puisque rien n'a été respecté pour la convocation normale d'une AG -

Les convocations d'une AG doivent être envoyées en recommandé A/R ou remises contre émargement [fluo] **MINIMUM 21 JOURS AVANT LA DATE CHOISIE DE L'A.G.**

Si cette loi n'a pas été suivie, il ne peut pas être syndic !!! Il n'a pas pu être réélu en A.G. si les convocations l'année suivante n'ont pas été envoyées ni émargées selon les délais prévus par la loi sur la copropriété.

Je vous ai envoyé précédemment mon mail, qui est aussi MSN. Si vous souhaitez que l'on discute, ce serait peut-être plus facile pour vous faire comprendre les démarches à effectuer afin de stopper cette situation !

J'ai l'impression que vous "bloquez" sur certaines évidences.

D'après tout ce que vous avez dit, il est évident que ce syndic peut être déchu très rapidement et que le tribunal, peut lui interdire de se représenter.

Je pense sincèrement que ce Monsieur n'a pas été élu dans les conditions exigées et qu'il n'a aucune valeur !!!

Un référé au Tribunal de Grande Instance, veut dire qu'une procédure sera faite très rapidement.

Surtout, réagissez afin de vous protéger.

Bien cordialement

Par **Marion2**, le **25/06/2008** à **22:01**

Excusez moi genya, je n'ai pas su arrêter le fluo à temps.

Par **Marion2**, le **26/06/2008** à **09:16**

Bonjour, comme vous dites qu'une AG générale n'a pas été convoquée correctement puisque vous n'avez pas reçu la convocation à temps !

De toutes façons, vous avez tous les éléments en main pour l'assigner au TGI et vous ne pourrez que gagner.

Par **Marion2**, le **02/07/2008** à **16:13**

Présentez vous en tant que Syndic bénévole lors que la prochaine AG et argumentez auprès des copropriétaires en expliquant pourquoi vous vous présentez !

Par **genya749**, le **02/07/2008** à **16:28**

je peux vous poser une question? quel est votre domaine de compétences s'il vous plait (formation et métier ?)
merci

Par **Marion2**, le **02/07/2008** à **16:44**

J'effectue, (entre autres) des permanences juridiques dans une commune de 20 000 habitants.

J'avoue rester perplexe sur votre façon de réagir. Vous avez obligatoirement un cahier des charges où doit être indiquée la loi de Juillet 1965 sur la copropriété.

Je maintiens que dans ce cas, la seule solution pour ne pas régler un syndic professionnel c'est que vous vous en occupiez vous-même en vous présentant à la prochaine Assemblée Générale.

Par **Tisuisse**, le **02/07/2008** à **16:55**

A genya749.

Laure a mille fois raison. J'ai assumé le travail de président du conseil syndical de ma copropriété puisqu'on avait, lors d'une AG régulièrement convoquée; viré le syndic professionnel qui ne foutait rien mais encaissait des charges hors de proportion avec son travail. La copropriété ne représentait que 11 lots dont 2 relatifs à des garages loués à des tiers. Les charges, l'année suivante, ont été divisées par 4. J'ai dû tout remettre à plat quand à l'organisation et au financement de la copropriété. Maintenant que j'ai déménagé, le successeur, qui n'est pas juriste pourtant (alors que je le suis), fait très bien son boulot et tout roule mais, au départ, tout a été repensé, réorganisé, restructuré, etc avec un président, un trésorier, un secrétaire et leurs adjoints. Ce fut un vrai travail d'équipe. Mais pour cela il faut, comme le dit Laure, être plusieurs. Lorsque, grâce aux procédures et à la mise sous tutelle judiciaire avec expertise, les autres copropriétaires de votre copropriété devront payer de leur poche les bêtises du syndic bénévole actuel, ils vont vite changer d'avis et ne pas tarder à le virer. De plus, comme le dit Laure, le syndic bénévole actuel peut être interdit de se représenter, même pour un poste secondaire, et interdit de gérer une quelconque copropriété. De plus, il devra rendre des comptes à la copropriété et à la justice. Donc, la balle est dans votre camp.

Par **Marion2**, le **02/07/2008** à **17:14**

Puisque vous avez des juristes qui connaissent bien votre dossier, pourquoi cherchez vous des conseils ici ?
Cordialement

Par **Tisuisse**, le **02/07/2008** à **17:34**

A genya :
Sauf si la justice le lui interdit.

Par **Marion2**, le **02/07/2008** à **17:37**

J'ai l'impression que genya veut qu'on lui dise ce qu'elle veut entendre.

Par **Tisuisse**, le **02/07/2008** à **17:40**

Ma foi, Laure, que cette internaute se débrouille et qu'elle paie plein pot les erreurs d'un syndic incompetent.

Par **Marion2**, le **02/07/2008** à **17:41**

Je suis bien de votre avis Tisuisse

Par **Tisuisse**, le **02/07/2008** à **17:53**

Il n'existe pas de pire sourd que celui qui ne veut pas entendre, ni de pire aveugle que celui qui ne veut pas voir.

Par **Marion2**, le **02/07/2008** à **17:55**

Mais genya, nous sommes de vrais juristes, avec une vraie formation de juriste.
Vous refusez ce qu'on vous dit parce que ça ne correspond pas à ce que vous voulez.
Maintenant, vous faites ce que vous voulez et vous resterez avec votre syndic bénévole, puisqu'à priori, vous ne voulez rien faire pour vous en débarrasser.
Malgré tout, bonne chance à vous