



## Assignation du syndicat par un copropriétaire

Par **eusebe13**, le **07/07/2018** à **11:31**

Bonjour,

Un copropriétaire a assigné le syndicat pour défaut d'étanchéité du toit.

L'assignation a été transmise au syndic, qui l'a ignorée.

Le syndicat a été condamné à des dommages-intérêts assez importants, sans être présent à l'audience puisqu'il n'était pas informé.

Les copropriétaires doivent-ils payer ces frais ?

Peuvent-ils se retourner contre le syndic, et comment ?

Merci pour vos réponses.

Par **morobar**, le **07/07/2018** à **11:33**

Bonjour,

Oui

Oui en faisant appel à sa responsabilité professionnelle.

Vous devez être en possession d'un certificat d'assurance de ce syndic et donc en mesure d'ouvrir un dossier sinistre.

Mais vous pouvez aussi faire appel de la décision.

Par **eusebe13**, le **07/07/2018** à **11:48**

Merci pour votre réponse.

L'appel n'est plus possible, puisque le syndic a aussi ignoré la signification du jugement.  
Les copropriétaires n'ont été mis au courant qu'au commandement de payer par huissier.

Par **amajuris**, le **07/07/2018** à **13:37**

bonjour,  
le syndic n'a jamais informé le conseil syndical de cette assignation ?  
le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires, recevant l'assignation, il aurait du informer le syndicat de cette procédure engagée contre lui.  
je pense que vous devriez mettre en cause la responsabilité professionnelle de votre syndic.  
le conseil d'un avocat me semble nécessaire.  
salutations

Par **nihilscio**, le **08/07/2018** à **09:36**

Bonjour,

Le syndic avait obligation d'informer tous les copropriétaires, et non seulement le conseil syndical, qu'un procès était intenté contre le syndicat comme il est prescrit à l'article 59 du décret du 17 mars 1967 : *A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.*

Il n'est pas concrètement possible d'attaquer le syndic en justice parce que le syndicat ne peut être représenté que par le syndic qui devrait donc s'attaquer lui-même. Il faut auparavant changer de syndic.

De toutes façons, il serait aberrant de continuer à faire confiance au syndic en place. Il faut le remplacer.

Enfin, il faut réparer la toiture, en décidant de gros travaux en assemblée générale si besoin est.

Par **eusebe13**, le **08/07/2018** à **10:27**

"Il n'est pas concrètement possible d'attaquer le syndic en justice parce que le syndicat ne peut être représenté que par le syndic qui devrait donc s'attaquer lui-même. Il faut auparavant changer de syndic."

C'est effectivement un problème.

Pour défendre les intérêts du syndicat, le syndic a fait appel à un avocat (au frais des copropriétaires, décision votée en AGE), mais cet avocat risque en fait de défendre les intérêts du syndic...

Il faudrait donc plutôt prendre directement un avocat, en tant que copropriétaire ?

Par **nihilscio**, le **08/07/2018** à **10:54**

Si vous nous expliquiez ce qui s'est passé depuis le début, on y verrait plus clair.

L'assemblée générale peut très bien désigner l'avocat en charge de défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires au lieu de laisser ce soin au syndic.

L'argent des copropriétaires serait peut-être plus utilement employé à réparer la toiture qu'à verser des honoraires à un avocat.

Par **eusebe13**, le **08/07/2018** à **11:20**

"L'argent des copropriétaires serait peut-être plus utilement employé à réparer la toiture qu'à verser des honoraires à un avocat."

Oui, c'est le bon sens ; mais le toit a été réparé depuis longtemps.

L'historique risque d'être un peu compliqué à faire.

Mais en fait, je m'aperçois que le syndic n'est peut-être pas vraiment en tort (même s'il est de mauvaise foi).

Le syndic a changé d'adresse début 2010.

L'assignation (en juin 2015) et le jugement (en octobre 2017) ont été notifiés à son ancienne adresse, où il n'y avait plus personne !!

Il peut donc prétendre qu'il n'était pas au courant !

Par **nihilscio**, le **09/07/2018** à **11:08**

Ne pas réagir à des actes délivrés à une mauvaise adresse et ne rien faire par négligence, ce n'est pas du tout pareil.

Dans cette affaire, le jugement a été rendu par défaut et les actes n'ont pas été délivrés à personne. Il est alors possible de demander au président de la juridiction de lever le degré de forclusion pour faire opposition au jugement. Le délai est de deux mois à compter de la première mesure d'exécution forcée. L'avocat ne pouvait l'ignorer. Pour adresser cette demande, le syndic n'avait pas besoin d'être autorisé par l'AG. Il n'avait d'ailleurs même pas besoin de recourir à un avocat, le président étant saisi comme en matière de référé.

Il faudrait cependant tout de même chercher à savoir si des fautes n'ont pas été commises, que ce soit par le copropriétaire demandeur, l'huissier ou le syndic, parce que c'est de nature à influencer sur la décision du président de la juridiction, qui n'est susceptible d'aucun recours.

Lorsqu'il a changé d'adresse, le syndic aurait dû le notifier par courrier recommandé à chaque copropriétaire. L'a-t-il fait ?

L'huissier ne pouvant signifier à une adresse inexacte aurait dû faire des recherches. L'a-t-il fait ? Si le syndic est un professionnel, enregistré sur les annuaires téléphoniques et au

registre du tribunal de commerce, cela ne présentait aucune difficulté.

Enfin, s'il peut être prouvé que le copropriétaire demandeur avait connaissance du changement d'adresse, son erreur n'est pas excusable.

Par **eusebe13**, le **09/07/2018** à **11:48**

Merci pour votre réponse précise.

En fait, une nouvelle assignation, d'une part au syndicat, d'autre part au cabinet du syndic, vient d'être lancée par le copropriétaire ; il faut donc maintenant probablement attendre le résultat de l'audience.

Non, je ne crois pas que le déménagement du syndic ait été notifié par lettre recommandée ; mais depuis 2010, toutes les AG, auxquelles le copropriétaire en question est venu, se passent à la nouvelle adresse.

La situation est compliquée par le fait que le cabinet du syndic a gardé des bureaux à l'ancienne adresse, et que le nom est resté sur la boîte aux lettres. Mais il est clair que l'huissier, ne trouvant personne, aurait dû vérifier l'adresse, surtout que la nouvelle est à une centaine de mètres !!

Par **nihilscio**, le **09/07/2018** à **13:56**

[citation]La situation est compliquée par le fait que le cabinet du syndic a gardé des bureaux à l'ancienne adresse, et que le nom est resté sur la boîte aux lettres. Mais il est clair que l'huissier, ne trouvant personne, aurait dû vérifier l'adresse, surtout que la nouvelle est à une centaine de mètres !!![/citation]En ce cas il est douteux que la forclusion puisse être levée.

[citation]En fait, une nouvelle assignation, d'une part au syndicat, d'autre part au cabinet du syndic, vient d'être lancée par le copropriétaire ; il faut donc maintenant probablement attendre le résultat de l'audience.

[/citation]Ce ne peut être que pour une nouvelle affaire et il ne faut surtout pas attendre pour tenter un recours concernant le premier jugement.