



## Expertise de compétences du syndic

Par **CLEMAULINE**, le **29/08/2009** à **16:57**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement faisant partie d'un syndic.

Après plusieurs contacts (difficiles) avec l'agence qui gère la copro (environ 100 proprio), je doute des compétences et de la clairvoyance de la gestion (manque de transparence lors des assemblées, sur facturation de travaux....)

Quels sont les recours ou les expertises qui existent?

Merci d'avance pour vos conseils.

Par **unknownuser**, le **29/08/2009** à **20:21**

Bonjour,

-Vous êtes propriétaires d'un appartement faisant partie d'un immeuble géré par un syndic de copropriété.

-Vous doutez de la clairvoyance de la gestion.

-J'étais étudiant en BTS professions immobilières et je peux vous assurer qu'il y a en effet, des moyens de vérifier les comptes.

En général, sur simple demande, les agences immobilières laissent consulter les comptes aux propriétaires qui le souhaitent. En général c'est le conseil syndical élue par le syndicat en assemblée générale qui a le pouvoir de le faire.

Pour savoir qui fait partie de votre conseil syndical reportez vous aux premières résolutions du

dernier procès verbal que vous possédez c'est indiqué.

De plus,

Selon la loi de 1965,

Un syndic de copropriété est tenu de mettre en place au moins 1 fois par an une assemblée générale durant laquelle les copropriétaires peuvent approuver ou non les exercices comptables.

Cette décision est votée à la majorité de l'article 24. c'est à dire à la majorité simple des copropriétaires présents et représentés.

La décision s'appelle : "approbation des comptes pour l'exercice du..au.." si vous prenez le dernier pv vous l'apercevrez sans doute.

Il suffira donc de lever la main pour la "non approbation" pendant l'assemblée générale et ce sera réglé.

En ce qui concerne la facturation de travaux :

Le syndic de copropriété doit fournir plusieurs devis pour que les copropriétaires choisissent celui qui leur convient le mieux.

Il a cependant le pouvoir de faire exécuter des petits travaux si le montant des factures n'excède pas une somme plancher votée en AG.

A préciser qu'il est légal que l'agence facture des honoraires sur tous les travaux qu'elle a fait effectuer.

Je reste à votre disposition.

M.

Par **CLEMAULINE**, le **31/08/2009** à **20:12**

Merci pour votre réponse claire; cependant, vous savez certainement comment s'entendent les élus.

J'ai assisté (effarée) à l'assemblée concernant le vote de la réfection de la toiture dont le montant s'élevait à plus de 400 000e et croyez moi, les membres assistaient sans broncher au vote. Seules deux personnes sont intervenues de manière pertinente. Le vote est à la majorité et, même les "contres" n'ont rien eu à dire.

L'ensemble des propriétaires sont des gens à gros revenus, usant de leur trésorerie pour satisfaire ses messieurs les notables au pouvoir "large". L'intimidation est présente également. Et quand le vote est passé, il a fallu déboursier, pour ma part, 5 000e, et, c'était sans compter une erreur de tarif ou il a fallu repayer 350e.

Si vous avez d'autres conseils, ils sont les bienvenus.

Merci, d'avance.